

Golfvallasvæði við Minni-Borg

Deiliskipulag

26.06.2023



GRÍMSNES- OG
GRAFNINGSHREPPUR



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

100433-GRG-001-V04

HÖFUNDUR:

Brynja Rán Egilsdóttir

RÝNT:

Ásgeir Jónsson, Ingibjörg Sveinsdóttir

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann

F.h. Grímsnes- og Grafningshrepps

Tillagan var kynnt _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2500, dags. 18.01.2023

Greinargerð þessi með skipulagsskilmálum.

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3	5.1	Vægi umhverfisáhrifa	10
2	FORSENDUR	3	5.2	Umhverfisþættir	10
2.1	Viðfangsefni og markmið	3	5.3	Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags	10
2.2	Staðhættir	4	6	MÁLSMEDFERÐ	12
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	4	6.1	Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu	12
2.3.1	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032.	4	6.2	Skipulagsferli	12
2.4	Breytingar frá gildandi deiliskipulagi	5			
2.5	Minjar	5			
3	SKIPULAGSSKILMÁLAR	5			
3.1	Golfvallasvæði við Minni-Borg	5			
3.1.1	Byggingarreitur B1	5			
3.1.2	Byggingarreitur B2	6			
3.2	Samgöngur	6			
3.2.1	Götur, bílastæði og gönguleiðir	6			
3.3	Framkvæmdartími – tímamörk	6			
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	6			
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	6			
4.2	Nýtingarhlutfall	7			
4.3	Mæli- og hæðarblöð	7			
4.4	Veitur, slökkvivatn og ofanvatn	7			
4.5	Sorp og úrgangur	8			
4.6	Skilti og lýsing	8			
4.7	Hljóðvist	8			
4.8	Frágangur lóða	8			
4.9	Gróður og girðingar	8			
4.10	Götugögn og annar búnaður	9			
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10			

1 INNGANGUR

Grímsnes- og Grafningshreppur vinnur að gerð nýs deiliskipulags fyrir golfvallarsvæði við Biskupstungnabraut og Sólheimaveg. Deiliskipulagið nær til svæðis Minni-Borgar Golfvöllur (L208755), Tjaldhóla 1-9 (L215449) og Brjánsstaða Lands (L206765).

Með nýju deiliskipulagi er afmarkað 29,8 ha svæði fyrir níu holu golfvöll, ásamt golfskála, veitingasölu og aðstöðu til gistingar. Svæðið er skilgreint sem íþróttarsvæði í aðalskipulagi en um blandaða landnotkun er að ræða þar sem heimild er fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi innan svæðisins. Leitast er eftir að skapa áhugavert íþrótt- og útivistarsvæði 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.

Við skipulagsgerð í sveitarfélaginu er ávallt leitast eftir því að stuðla að sjálfbæru og vistvænu samfélagi þar sem áhersla er lögð á lífsgæði íbúa, hagkvæma nýtingu lands og verndun umhverfis og náttúrugæða sem svæðið hefur upp á að bjóða.

Í gildi er *Deiliskipulag golfvallar og frístundabyggðar í landi Minni-borgar*, með óverulegum breytingum auglýst í B-deild 18.12.2012, sem fellur úr gildi við gildistöku þessa skipulags.

Samhliða umræddu deiliskipulagi fyrir golfvallarsvæðið er einnig unnið að deiliskipulagi fyrir *Borgarteig (Landbúnaðarsvæði L3)* þar sem íbúðalóðir og hesthúsahverfi mun rísa á hluta svæðis sem áður var ætlað golfvelli.

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Golfvallarsvæðið við Minni-Borg er staðsett skammt frá þéttbýliskjarnanum Borg í Grímsnesi, sem er helsti þjónustukjarninn í Grímsnes- og Grafningshrepps. Þróun þéttbýlisins tengist uppbyggingu á atvinnu og þjónustu, ásamt stöðugri uppbyggingu frístundabyggðar, sem er mikil á svæðinu. Sveitarfélagið hefur á undanförunum árum verið í miklum vexti samhliða fólksfjölgun og auknum straumi ferðamanna og því töluverð tækifæri fólgin í því að byggja upp fjölbreytta aðstöðu fyrir íþróttir og tólmstundir.

Markmið með gerð deiliskipulagsins er að:

- Skapa aðdráttarafi fyrir alla aldurshópa sem styður við megin stefnu sveitarstjórnar um að skapa góð skilyrði fyrir fjölbreytt mannlíf og öflugan atvinnu, og gera búsetu og ferðamennsku á svæðinu eftir-sóknarverða.
- Setja fram skýra byggingarskilmála fyrir svæðið í samræmi við gildandi aðalskipulag, þar sem hugað er sérstaklega að yfirbragði byggðar svo nýjar byggingar falli vel og snyrtilega inn í umhverfið og að allur frágangur sé vandaður.

2.2 Staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem íþróttasvæði (ÍÞ5) í Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 og liggur austan við Sólheimaveg (354) og sunnan við Biskupstungnabraut (35). Vestan við skipulagssvæðið er landbúnaðarsvæði (L3). Það land sem deiliskipulagið nær til einkennist af allvel grónu landbúnaðarlandi, þar sem víðsýni er mikil og gróska og fjölbreytni gróðurs er talsverð.

Á svæðinu er að finna vistgerðir sem eru ýmist með lágt eða með mjög hátt verndargildi samkvæmt Bernarsamningnum frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar og eru skilgreindar með mjög hátt verndargildi. Kortlagning vistgerða miðast við mælikvarða 1:25.000 og skortir því nákvæmni. Áætla má að landið hafi í gegnum tíðina verið nýtt sem ræktar- eða beutiland og sýna loftmyndir að áhrif landbúnaðar setur svip á yfirbragð skipulagssvæðis og einnig að þar séu ummerki um jarðvegsrof og gamlan árfarveg. Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið. Svæðið sem hér um ræðir er þó ekki á Náttúruminjasrá vegna votlendis eða fuglalífs.



Mynd 1. Loftmynd af skipulagssvæðinu - ©Loftmyndir ehf

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

2.3.1 Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032.

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Skipulagssvæðið nær yfir íþróttasvæðið (ÍÞ5).

Í stefnu aðalskipulagsins er leitast við að byggja upp fjölbreytta íþróttastöðu þar sem stuðlað verði að viðhaldi og góðri nýtingu á núverandi íþróttamannvirkjum. Áhersla verður á uppbyggingu íþróttamannvirkja innan þéttbýlis á Borg og þá í tengslum við skólann en einnig verður byggð upp aðstaða í dreifbýli, meðal annars í tengslum við ferðaþjónustu, svo sem golfvöllir.

Um svæðið segir í aðalskipulagi:

Íþróttasvæði (ÍÞ)

NR	HEITI	LÝSING
ÍÞ5	Golfvöllur Minni-Borg	Á svæðinu er gert ráð fyrir 9 holu golfvelli, auk golfskála og veitingasölu.

2.4 Breytingar frá gildandi deiliskipulagi

Helsta breyting með nýju deiliskipulagi er að umfang golfvallar minnkar og þess í stað verður hluta svæðis breytt í rúmgóðar íbúðalóðir í stað golfvallar, í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Gert er ráð fyrir 9 holu golfvelli í stað 18 og gert er ráð fyrir uppbyggingu á golfskála, veitingasölu og gístaðstöðu í stað frístundabyggðar innan golfvallarsvæðisins.

Áhersla er lögð á öruggar samgöngur um golfvöllinn og að nærliggjandi byggð.

2.5 Minjar

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu skv. Aðalskráningu fornleifa sem unnin var árið 2010.

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 ákvörðun Minjastofnunar liggur fyrir um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.

3 SKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Golfvallarsvæði við Minni-Borg

Það land sem deiliskipulagið nær til er 29,5 ha og er í dag skilgreint sem íþróttasvæði (ÍÞ) sem samkvæmt aðalskipulagi eru svæði fyrir landfreka íþróttastöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi og undir það falla til að mynda golfvellir.

Á svæðinu er gert ráð fyrir 9 holu golfvelli, ásamt golfskála með veitingasölu og gístaðstöðu.

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað.

Skilgreindar eru 9 lóðir. Ein lóð undir þjónustuhús og átta minni lóðir undir gístaðstöðu.

3.1.1 Byggingarreitur B1

Skilgreind er ein 4244 m² lóð undir verslun- og þjónustu tengda starfsemi golfvallarins. Heimilt er að byggja allt að 1000 m² golfskála/veitingahús/þjónustuhús og gistingu.

Mænishæð má vera allt að 7 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta. Mænisstefna er frjáls.

Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0,5.

3.1.2 Byggingarreitur B2

Skilgreindar eru átta 619 m² lóðir. Innan byggingarreits er heimilt að byggja gistihús, allt að 200 m² hvert hús.

Mænishæð húsa má vera allt að 6 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta. Mænisstefna er frjáls.

Hámarks nýtingarhlutfall lóða er 0,35.

3.2 Samgöngur

3.2.1 Götur, bílastæði og gönguleiðir

Aðkoma er frá Sólheimavegi (354) og inn afleggjara sem liggur í gegnum Borgarteig, vestan við skipulagssvæðið. Áætlað er að samnýta þá aðkomu. Kvöð er um þátttöku lóða í kostnaði á viðhaldi aðkomuvegar. Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdrætti.

Bílastæði fyrir gistihús eru við aðkomuveg fyrir utan hverja lóð. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum við hvert hús.

Bílastæði við þjónustuhús verða innan lóðar. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin.

Lega vega, göngustíga og gatnamóta getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

Vegtenging skal vera hornrétt á Biskupstungnaveg og jafnhá honum a.m.k. 20 m næst þjóðvegi. Sé þjóðvegur með bundnu slitlagi skal

framkvæmdaraðili kosta til klæðningu/malbik á tengingu á u.þ.b. 12 m kafla frá þjóðvegi.

Gönguleiðir verða opnar almennri umferð gangandi fólks enda raski það ekki starfsemi svæðisins. Áætlað er að hafa almenna gönguleið um og í kringum golfvöllinn sem tengist göngustígum innan skipulags Borgarteigs vestan við skipulagssvæðið.

3.3 Framkvæmdartími – tímamörk

Bygging golfvallar og mannvirkja skal hafin eigi síður en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal lokið eigi síðar en fimm árum eftir að byggingaframkvæmdir hefjast og frágangi lóðar skal lokið ári síðar.

Skipulagsyfirvöld áskilja sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, hafi hann ekki staðið við skilmála þessa.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Byggingareitir lóða eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu allir meginhlutar húss standa innan byggingareits. Hús skulu byggð á steypum grunni með steyptri botnplötu.

Heimilt er að ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræstibúnaður og skorsteinar séu hærrí en uppgefnar hámarkshæðir. Skal gera grein fyrir slíku ásamt rökstuðningi þegar sótt er um byggingarleyfi.

Byggingareitir eru sýndir með brotalínu og eru tilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði.

Val á byggingarefni er frjálst en gæta skal samræmis í útliti og yfirbragði allra bygginga á skipulagssvæðinu.

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingareglugerð nr. 112/2012.

4.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli.

4.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðartölur á aðalgólfi húsa. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar.

4.4 Veitur, slökkvivatn og ofanvatn

Svæðið tengist Hitaveitu og Vatnsveitu Grímsnes- og Grafningshrepps, ásamt dreifikerfi RARIK.

Fráveita skal leidd í hreinsivirki. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999, með síðari breytingum. Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar. Einnig skal huga að hæðarlegu lands við val á staðsetningu þeirra. Hreinsivirki skulu samnýtt eftir því sem kostur er.

Gert er ráð fyrir helstu lagnaleiðum í eða meðfram götum.

Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu og skal slökkvivatn tekið úr sameiginlegri kaldavatnsveitu sveitarfélagsins.

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

4.5 Sorp og úrgangur

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Sorpflokkun er í sveitarfélaginu. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4.6 Skilti og lýsing

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltturna er að ræða skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal haft að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Lýsingu skal beint að aðkomu lóða og húsa. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hóf.

4.7 Hljóðvist

Fyrir hljóðvist gildir reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

Umhverfis svæðið er búið að koma fyrir hljóðmönnum meðfram Sólheimavegi og Biskupstungnabraut sem mun minnka áhrif af hávaða frá umferð inn á golfvöllinn.

4.8 Frágangur lóða

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykka aðal- og lóðaruppdrætti.

Lögð er áhersla á góða ásýnd svæðis þar sem vönduð og fagleg hönnun leiðir af sér heillandi svæði. Þess skal gætt að raska ekki meira landi en nauðsyn krefur og græða skal allt það land upp sem verður fyrir raski á framkvæmdartíma. Þema og yfirbragð landslagshönnunar skal taka mið af nærumhverfi, til að milda sjónræn áhrif golfvallasvæðis.

Bent er á þann kost að taka svarðlag til hliðar og nýta það við landslagshönnun og mótun umhverfisins og til að fella svæðið að aðliggjandi svæði.

Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir svæðið, nema að höfðu samráði við sveitarfélagið.

4.9 Gróður og girðingar

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs í almenningssýnum og meðfram göngustígum, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og lýðheilsu.

Forðast skal notkun á þyrnóttum og eitruðum gróðri/plöntum á almenningssvæðum/leiksvæðum auk þess sem þar skal velja plöntur sem ekki teljast ofnæmisvaldandi.

Einnig skal gæta umferðaröryggis við stígamót þar sem göngu-, hjóla- og/eða reiðstígar þvera aðra umferð og séu manir eða grindverk ekki hærri en 1,2 m og gróður lágvaxinn.

4.10 Götugögn og annar búnaður

Götugögn, svo sem bekkir, lýsing, hjólagrindur, sorpílát og skilti sem sett eru upp skulu vera stöðluð og samræmd í útliti til þess að tryggja heildrænt útlit umhverfis. Götugögn skulu falla vel að umhverfi sínu, huga skal að hönnun sem dregur úr möguleikum á skemmdarverkum og eru úr varanlegu efni til þess að halda viðhaldi og viðgerðum í lágmarki. Staðsetning götugagna skal taka tillit til aðgengis fyrir alla og skal vera í samræmi við stærðarhlutföll og byggingarlist nærliggjandi svæðis.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 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.

Ekki er lagt mat á samanburð mismunandi valkosta heldur gerð grein fyrir líklegum umhverfisáhrifum af stefnu deiliskipulagsins. Verið er að uppfæra deiliskipulag til samræmis við nýlega breytingu á aðalskipulagi sem tekur til umfangs skipulagssvæðis golfvallar við Minni-Borg.

5.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu.“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks á þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

5.2 Umhverfisþættir

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfis eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Við matið er horft til neðan greindra umhverfisþátta og leitast við að svara matspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSPURNING	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 íbúapróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á náttúruminjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja. Húsakönnun.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Útivistarmöguleikar. Hætta á mengun.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

5.3 Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags

Grunnástand: Gildandi skipulag gerir ráð fyrir 18 holu golfvelli á u.þ.b. 60 ha svæði með golfskála, bílastæðum og 17 byggingarreitum fyrir frístundahús ætluð golfvallargestum.

Breytt skipulag: Deiliskipulagstillagan gerir ráð 29,5 ha golfvallarsvæði þar sem heimilt er að byggja golfskála, veitingasölu og gistingu í 8 húsum.

Áhrif á loft og gróður eru jákvæð. Á meðan framkvæmdum stendur kemur gróður til með að raskast við gerð nýrra mannvirkja og vega. Svæðið hefur í gegnum tíðina verið nýtt sem ræktar- eða beutiland og sýna loftmyndir að áhrif landbúnaðar, ásamt raski vegna framkvæmda skv. eldra deiliskipulagi, hafi valdið töluverðu raski á gróðri og jarðvegsrofi. Ætla má að svæðið verði grætt hratt upp í samræmi við landslagshönnun golfvallarins og gert er ráð fyrir grænu beltum sem afmarkar skipulagssvæði golfvallarins frá nærliggjandi svæðum. Við það bindist talsvert af kolefni og svæðið kemur til með að vera vel gróið þegar framkvæmdum lýkur.

Áhrif á ásýnd og landslag eru metin óveruleg. Svæðið er að mestu óbyggt og nokkuð flatt, það liggur við útjaðar þéttbýlis og í nágrenninu er mikið um frístundabyggð og landbúnaðarland. Svæðinu hefur þegar verið raskað og munu ný mannvirki óhjákvæmilega hafa áhrif á landslag og ásýnd svæðisins. Með nýju deiliskipulagi er dregið úr umfangi golfvallar og settir skýrir skilmálar til að tryggja að mannvirki falli vel inn í yfirbragð byggðar í sveitarfélaginu og kröfur er gerðar um almenna snyrtimennsku og vandaðan frágang við landslagshönnun og framkvæmdir.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Þrátt fyrir að dregið sé úr umfangi golfvallar er áfram gert ráð fyrir öflugri starfsemi sem eykur aðráttarafl og samkeppni svæðisins ásamt því að styrkja byggðina í heild sinni. Hluti af eldra skipulagssvæði er betur nýtt undir íbúðarbyggð enda er töluverð eftirspurn eftir rúmgóðum byggingarlóðum í sveitarfélaginu.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru í hættu á að raskast með nýju deiliskipulagi.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Með nýju deiliskipulagi er stuðlað að heilsueflandi samfélagi þar sem áhersla er lögð á að halda svæðinu til íþróttaiðkunar og útivistar. Svæðið sem áður var ráðstafað undir golfvöll nýtist betur undir íbúðalóðir þar sem gert er ráð fyrir góðum göngu-, hjóla- og reiðleiðum ásamt hesthúsahverfi, sem kemur til með að nýtast íbúum til útiveru og heilsuþátta.

Niðurstaða umhverfismats

Sveitarfélagið metur heildaráhrif deiliskipulagstillögurnar sem jákvæð.

Óhjákvæmilegt er að ákveðnir umhverfisþættir verði fyrir áhrifum þegar unnið er að þéttingu byggðar og styrkingu atvinnulífsins. Ný mannvirki og uppbygging kemur til með að raska gróðri og hafa í för með sér tímabundna aukningu á losun gróðurhúsalofttegunda. Hins vegar er mikið um rask og jarðvegsrof á skipulagssvæðinu og því líklegt að svæðið verði betur gróið eftir að uppbyggingu lýkur. Verið er að skapa veglegt svæði til útivistar og afþreyingar sem kemur til með að gera Grímsnes- og Grafningshrepp að heilsueflandi sveitarfélagi þar sem lögð er áhersla á sjálfbærni og lífsgæði íbúa.

Golfvöllurinn kemur til með að auka aðráttarafl sveitarfélagsins og gera Borg í Grímsnesi að áhugaverðum viðkomustað/búsetukosti sem eykur straum fólks í gegnum þéttbýlið sem leiðir af sér hagkvæm skilyrði fyrir rekstur ýmis konar verslun og þjónustu.

Skipulagssvæðið hefur verið vannýtt í talsverðan tíma en með því að minnka umfang vallarins er tækifæri til þess að styrkja byggðina með auknu framboði af lóðum til búsetu. Skipulagið stuðlar að hagkvæmari

nýtingu lands, í takt við breyttar aðstæður, þar sem núverandi þarfir sveitarfélagsins eru í forgrunni til að tryggja farsæla byggðaðróun til framtíðar.

6 MÁLSMEDFERÐ

6.1 Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu

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

6.2 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40.- 42. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagið var kynnt á íbúafundi þann 22. nóvember 2022.

Gert er ráð fyrir að tillagan verði kynnt og samþykkt til auglýsingar veturinn 2023.

Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag taki gildi vorið 2024.