

# Borgarteigur

Deiliskipulag

26.06.2023



GRÍMSNES- OG  
GRAFNINGSHREPPUR



## UPPLÝSINGAR

---

### SKJALALYKILL

---

100684-GRG-001-V09

### HÖFUNDUR:

---

Brynja Rán Egilsdóttir & María Björk Gunnarsdóttir

### RÝNT:

---

Anne Bruun Hansen & Ingibjörg Sigurðardóttir

### SAMÞYKKT

---

---

## 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:

Skipulagsupprættir eru unnir á kortagrunni sveitarfélagsins, gögnum frá Vegagerðinni ásamt innmælingum.

Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2500
- Greinargerð þessi með skipulagsskilmálum.

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>3</b>	<b>4.3</b>	<b>Hönnun og uppdrættir</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b>	<b>4</b>	<b>4.4</b>	<b>Mæli- og hæðarblöð</b>	<b>14</b>
<b>2.1</b>	<b>Viðfangsefni og markmið</b>	<b>4</b>	<b>4.5</b>	<b>Ofanvatn</b>	<b>15</b>
<b>2.2</b>	<b>Staðhættir</b>	<b>4</b>	<b>4.6</b>	<b>Frágangur lóða</b>	<b>15</b>
<b>2.3</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>5</b>	<b>4.7</b>	<b>Hesthúsasvæði</b>	<b>15</b>
<b>2.4</b>	<b>Breytingar frá gildandi deiliskipulagi</b>	<b>5</b>	<b>4.8</b>	<b>Lýsing</b>	<b>15</b>
<b>2.5</b>	<b>Minjar</b>	<b>6</b>	<b>4.9</b>	<b>Gróður og girðingar</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>SKIPULAGSSKILMÁLAR</b>	<b>7</b>	<b>4.10</b>	<b>Götugögn og annar búnaður</b>	<b>16</b>
<b>3.1</b>	<b>Íbúðarbyggð</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>UMHVERFISMATSSKÝRSLA</b>	<b>17</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Gerð E1 - Einbýlishús og gestahús</b>	<b>8</b>	<b>5.1</b>	<b>Vægi umhverfisáhrifa</b>	<b>17</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Gerð Ú1 – Útihús, s.s. hesthús, skemma/geymsla eða önnur sambærileg hús</b>	<b>9</b>	<b>5.2</b>	<b>Umhverfisþættir</b>	<b>17</b>
<b>3.2</b>	<b>Hesthúsalóðir</b>	<b>10</b>	<b>5.3</b>	<b>Valkostir og samanburður</b>	<b>17</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Gerð H1 – Hesthús, H2 - Reiðhöll og H3 - Reiðvöllur</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>SKILMÁLATAFLA</b>	<b>20</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Gerð H2 – Reiðhöll</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>MÁLSMÆÐFERÐ</b>	<b>21</b>
<b>3.2.3</b>	<b>Gerð H3 – Reiðvöllur</b>	<b>11</b>	<b>7.1</b>	<b>Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu</b>	<b>22</b>
<b>3.3</b>	<b>Byggð lóð</b>	<b>11</b>	<b>7.2</b>	<b>Skipulagsferli</b>	<b>22</b>
<b>3.4</b>	<b>Græn svæði</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>HEIMILDIR</b>	<b>23</b>
<b>3.5</b>	<b>Umferð</b>	<b>12</b>			
<b>3.5.1</b>	<b>Vegir og bílastæði</b>	<b>12</b>			
<b>3.5.2</b>	<b>Reiðstígar</b>	<b>12</b>			
<b>3.5.3</b>	<b>Göngu- og hjólastígar</b>	<b>13</b>			
<b>3.6</b>	<b>Hljóðvist</b>	<b>13</b>			
<b>3.7</b>	<b>Veitur og sorp</b>	<b>13</b>			
<b>4</b>	<b>ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>14</b>			
<b>4.1</b>	<b>Almennt</b>	<b>14</b>			
<b>4.2</b>	<b>Byggingareitir</b>	<b>14</b>			

## 1 INNGANGUR

Grímsnes- og Grafningshreppur vinnur að gerð nýs deiliskipulags fyrir landbúnaðarsvæði við Minni-Borg golfvöll (L208755), Móaflöt 1 (L215447) og Móaflöt 2-11 (L215448). Landbúnaðarsvæðið er staðsett sunnan við Biskupstungnabraut (35) og austan við Sólheimaveg (354) í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Með nýju deiliskipulagi er afmarkað svæði fyrir 12 íbúðalóðir og hesthúsahverfi á 24 ha svæði. Íbúðalóðir eru með rúmum byggingarheimildum og er heimilt að stunda þar léttan 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. Gott aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda verður tryggt með hjóla- og göngustíg samhliða Sólheimavegi, milli Borgar og Sólheima.

Samhliða gerð deiliskipulagsins er unnið að aðalskipulagsbreytingu þar sem svæði undir hesthúsahverfið er skilgreint sem íþróttarsvæði.

Við skipulagsgerð í sveitarfélaginu er ávallt leitast eftir því að stuðla að sjálfbærni 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 Minniborgar*, með óverulegum breytingum auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 18.12.2012, sem fellur úr gildi við gildistöku þessa skipulags.

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

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Viðfangsefni og markmið

Borgarteigur er staðsett skammt frá þéttbýliskjarnanum Borg í Grímsnesi. Borg hefur á undanförunum árum verið í miklum vexti samhliða fólksfjölgun og fjölgun ferðamanna. 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.

Markmið með deiliskipulagi Borgarteigs við Minni-Borg er að stuðla að fjölbreyttu byggðamynstri þar sem íbúum er gefinn valkostur um búsetuhætti og að geta búið í nálægð við náttúru og dýralíf. Með gerð skipulagsins er stutt við megin stefnu sveitarstjórnar um að skapa góð skilyrði fyrir mannlíf og atvinnu til framtíðar og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða.

### 2.2 Staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði (L3) í Aðal- skipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 og liggur austan við Sólheimaveg (354) og sunnan við Biskupstungnabraut (35). Austan við skipulagssvæðið er íþróttasvæði (Íþ5) sem ætlað er fyrir 9 holu golfvöll.

Það land sem deiliskipulagið nær til er um 24 ha og ber þess merki að farið hafi verið af stað í uppbyggingu samkvæmt fyrra deiliskipulagi og er því svæðið í dag að mestu raskað.

Vegslóðar eru um svæðið og hafa verið settar upp manir til skjólmyndunar og hljóðdempunar. Samkvæmt vistgerðarkosti Náttúrufræðistofnunar Íslands er tún og akurlendi ríkjandi á svæðinu.

Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið. Svæðið sem hér um ræðir er þó ekki á Náttúru-minjaskrá vegna votlendis eða fuglalífs.



**Mynd 1** Staðsetning skipulagssvæðis merkt með rauðri brotalínu.

## 2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.3.1.1 Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032.

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli ný Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032, sem er í staðfestingar ferli. Skipulagssvæðið nær yfir landbúnaðarsvæðið (L3).

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

Landbúnaðarsvæði í sveitarfélagi 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. Það svæði sem skipulagið nær til er flokkað sem L3 og um það gildir eftirfarandi stefna:

#### Landbúnaðarsvæði (L)

L3	Landbúnaðarland með rúmum byggingarheimildum.	<p>Megin landnýting verður áfram landbúnaður sem atvinnustarfsemi og/eða áhugabúskapur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heimilt er að byggja upp litlar landspildur til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði.</li> <li>• Landspildur eru jafnan 1-15 ha að stærð. Nýtingarhlutfall er 0,05 og heildar byggingarmagn á lóðum/landspildum er að hámarki 1.500 m<sup>2</sup>, nema mannvirki séu tengd landbúnaðarstarfsemi.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Óheimilt er að hafa mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lykta, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.</li> <li>• Húsdýrahald og skógrækt er heimil.</li> </ul>

### 2.3.1.2 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 áhersluþættir verkefnisins eru:

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

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

## 2.4 Breytingar frá gildandi deiliskipulagi

Helsta breytingin er landnotkun svæðisins í samræmi við nýtt aðalskipulag. Í gildi er skipulag fyrir gólfvöll og frístundabyggð, um 24 ha af því svæði verða að íbúðarbyggð og hesthúsahverfi.

Samhliða gerð skipulags fyrir Borgarteig er unnið að skipulagi fyrir Golfvallasvæði við Minni-Borg. Golfvallasvæðið kemur til með að deila aðkomuveg frá Sólheimaveg með Borgarteig. Golfvallarsvæðið kemur til með að vera 29,8 ha með 9 holu golfvelli ásamt golfskála, veitingasölur aðstöðu til gistingar.

Innan skipulags Borgarteigs verður möguleiki á fjölbreytni í íbúðagerð og leyfilegt verður að stunda léttan iðnað eða áhugabúskap á lóðunum.

Áhersla er lögð á öruggar samgöngur um skipulagssvæðið og að nærliggjandi byggð. Skipulagðir verða göngu- og hjólastígar og afmarkað svæði fyrir hestaiðkun.

Innan skipulagsvæðisins eru tvær skráðar lóðir sem felldar verða út af skipulagi, Móaflöt 1 (L215447) og Móaflöt 2-11 (L215448).

Alls eru fyrirhugaðar 12 íbúðarlóðir, 7 hesthúsalóðir og lóðir fyrir reiðhöll og reiðvöll.

Markmið með nýju deiliskipulagi er:

- Að mæta vaxandi íbúðarþörf og koma til móts við ólíkar þarfir íbúa, m.a. varðandi lóðastærðir, húsagerðir og heimildir fyrir atvinnustarfsemi á lóðum.
- Að skapa byggð sem nýtir landkosti og aðlagar sig að landslagi.
- Að áhersla sé lögð á sjálfbært og umhverfisvænt skipulag með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag.
- Að skapa skjólsæl dvalarsvæði.
- Að tryggja öruggar samgöngur fyrir fjölbreyttan ferðamáta.

## 2.5 Minjar

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu skv. aðalskráningu fornleifa sem unnin var árið 2010. Hluti af friðhelgi fornleifa sunnan við skipulagsvæðið nær inn á mörk skipulagssvæðisins. Um er að ræða 1,5 metra af 15 metra friðhelgi umrædda fornleifa.

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

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.

Afmörkun deiliskipulags á upprætti eru afmarkaðar í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins. Að þessu virtu kann að vera að lóðarblöð sem gerð verða vegna einstakra nýrra lóða verði ekki nákvæmlega eins og afmörkunin á upprætti með deiliskipulaginu. Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

Ákvæði um fjölda hæða, og hámarks byggingarmagn kemur fram í skilmálatöflu í kafla 6.

#### 3.1 Íbúðarbyggð

Það land sem deiliskipulagið nær til er um 27 ha og er í dag skilgreint sem landbúnaðarsvæði (L3). Samkvæmt aðalskipulagi eru þetta svæði með rúmum byggingarheimildum þar sem heimilt er að byggja litlar landspildur til fastrar búsetu, heimilt er að vera með landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði og hæfir stærð hvernar lóðar. Íbúðarlóðir eru á stærðarbilinu 1-1,4 ha.

Leyfilegt er að vera með húsdýrahald, rækta eða temja dýr, námskeiðahald, ræktun matjurta og skógrækt svo eitthvað sé nefnt. Heimilt er að

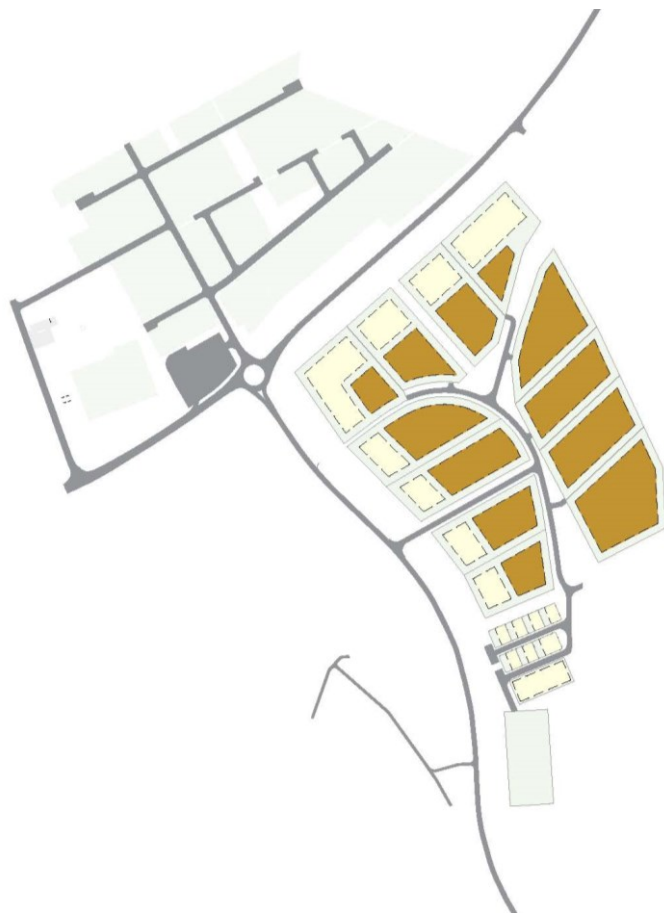
vera með starfsemi eða þjónustu óðháð landbúnaði s.s. veitingasölu, handiðnað eða verslun fyrir smásölu.

Ekki er heimilt að vera með þungan iðnað eða mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

Heimilt er að vera með gestahús til eigin nota. Ekki er heimilt að vera með gistirými fyrir almenna ferðabjónustu.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð til að draga úr sýnileika mannvirkis. Nýta mætti trjágróður til að gera ásýnd jákvæðari. Leitast skal við að mynda skjólgóð útisvæði sem snúa á móti sólu. Yfirbragð húsanna á að mynda sameiginlega heildarmynd í hverfinu.

### 3.1.1 Gerð E1 - Einbýlishús og gestahús



**MYND 2** Mynd sýnir byggingareiti B1 merkta með brúnum lit.

Innan byggingareits B1 er heimilt að reisa einbýlishús með kjallara ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Einnig er heimilt að byggja gestahús. Einbýlishús getur verið á einni eða tveimur hæðum. Hús á einni hæð skulu að lágmarki vera 160 m<sup>2</sup> og hús á tveimur hæðum skulu að lágmarki vera 180 m<sup>2</sup>. Öll hús skulu vera með steyptri botnplötu.

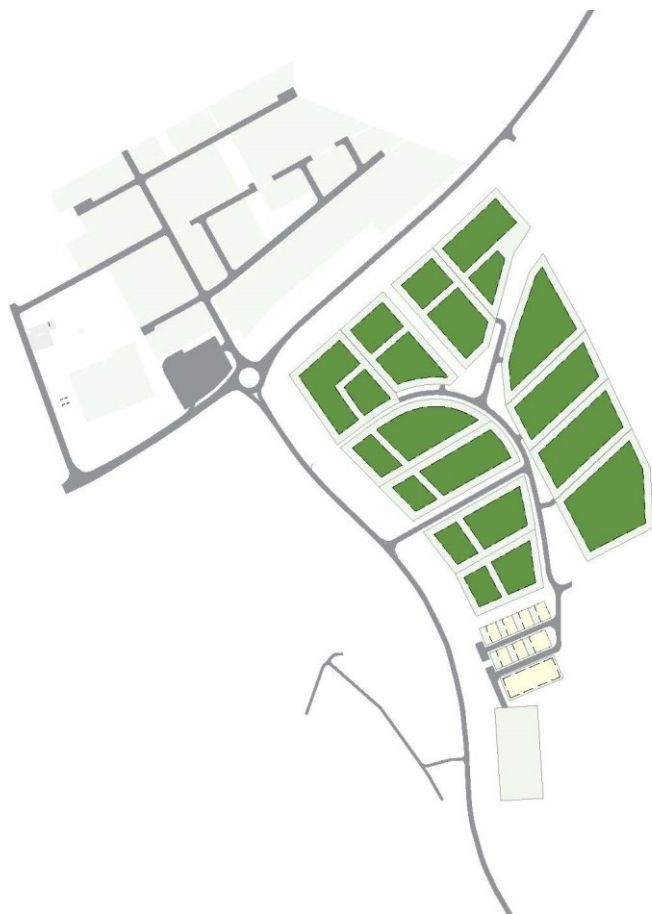
Mænishæð verði að hámarki 5,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði fyrir hús á einni hæð og mænishæð húsa á tveimur hæðum verði að hámarki 8,0 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta. Sjá nánar á skilmálateikningum.

Gæta skal samræmis á milli húsa innan lóðar hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð.

Gera skal ráð fyrir minnst 2 bílastæðum á lóð.

Þakform er frjálst.

### 3.1.2 Gerð Ú1 – Útihús, s.s. hesthús, skemma/geymsla eða önnur sambærileg hús



**Mynd 3** Mynd sýnir byggingareiti B1 og B2 merka með grænum lit.

Innan byggingarreita B1 og B2 er heimilt að reisa útihús s.s. hesthús, skemmu/geymslu eða önnur sambærileg hús sem hæfa þeirri starfsemi sem fer fram á lóð. Hús geta ýmist verið á einni eða tveimur hæðum, sjá frekari skilmála í skilmálatöflu í kafla 6.

Öll hús skulu vera með steyptri botnplötu.

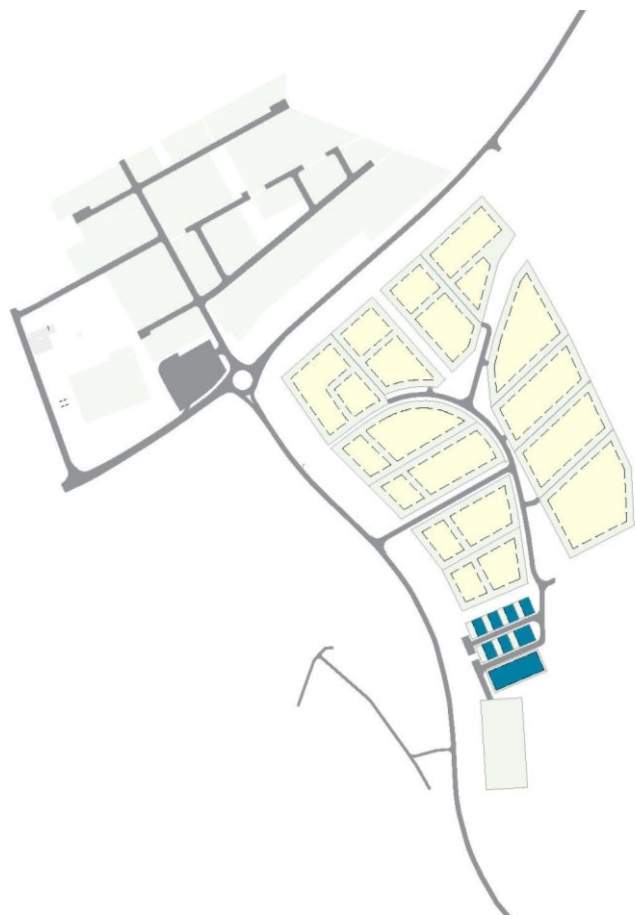
Mænishæð verði að hámarki 5,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði fyrir hús á einni hæð og mænishæð húsa á tveimur hæðum verði að hámarki 8,0 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta. Sjá nánar á skilmálateikningum.

Gæta skal samræmis á milli húsa innan lóðar hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð. Leitast skal við að brjóta upp langhliðar húsa sem eru lengri en 10 m, sem dæmi með útbyggingu, innskotum, áferð, efnisvali, litabreytingum eða formi byggingar til að minnka neikvæð áhrif einsleitra hliða hússins á nærumhverfið. Huga skal að því að uppfylla kröfu um dagsbirtu innan mannvirkis, skv. byggingarreglugerð.

Pakform er frjálst.

## 3.2 Hestúsalóðir

Skilgreint svæði fyrir hestúsabyggð er syðst á skipulagssvæðinu. Afmarkaðar eru 7 lóðir fyrir hestús, 576 - 816 m<sup>2</sup> að stærð ásamt Lóð fyrir reiðhöll og reiðvöll.



**Mynd 4** Mynd sýnir byggingareit B3 merkt með bláum lit.

### 3.2.1 Gerð H1 – Hestús, H2 - Reiðhöll og H3 - Reiðvöllur

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hestús á einni hæð. Möguleiki er á mismunandi húsagerð á lóðunum, annars vegar einbýli eða parhúsi á einni hæð. Heildarstærð hestúsa skal vera að lágmarki 100 m<sup>2</sup>. Öll hús skulu vera með steyptri botnplötu.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Hestagerði við hestús skulu vera innan lóða, gerð úr galvaniseruðu eða máluðu járn og frágangur snyrtilegur.

Gæta skal samræmis á milli húsa innan lóðar hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð.

Heimilt er að hafa taðkjallara (haughús), þar sem aðstæður leyfa. Gera skal ráð fyrir aðgengi vinnutækja við gafla húsanna. Óheimilt er að losa tað/heymoð utanhúss nema í þar til gerða taðþró. Taðþrær skulu vera í samræmi við 6. gr. reglugerðar um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri, nr. 804/1999 ms.br. Frárennsli úr stíjum skal veitt í fráveitukerfi þar sem kjallari/haughús tekur ekki við.

Lögð er áhersla á að hestúsin stuðli að skjólgóðu og aðlaðandi rými. Fyrirkomulag í kringum hestúsin verði þannig að skjól skapist suðaustan við húsin til útiveru og athafna. Kerrustæði eru við enda gatna.

Skipulag hesthúsa skal vera í samræmi við reglugerð nr. 910/2014 um velferð hrossa. Þá skal gert ráð fyrir greiðu aðgengi við hreinsun og fóðrun. Auk bása og stía er heimilt að gera ráð fyrir kaffistofu, snyrti- aðstöðu og geymslu, m.a. fyrir reiðtygi.

### 3.2.2 Gerð H2 – Reiðhöll

Leyfilegt er að reisa allt að 1500 m<sup>2</sup> reiðhöll. Leyfilegt að vera með hesthús í hluta hússins. Mænishæð verði að hámarki 8 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Leitast skal við að brjóta upp langhliðar húsa sem eru lengri en 10 m, sem dæmi með útbyggingu, innskotum, áferð, efnisvali, litabreytingum eða formi byggingar til að minnka neikvæð áhrif einsleitra hliða hússins á nærumhverfið. Huga skal að því að uppfylla kröfu um dagsbirtu innan mannvirkis, skv. byggingarreglugerð.

### 3.2.3 Gerð H3 – Reiðvöllur

Syðst á hesthúsasvæðinu er gert ráð fyrir löglegum reiðvelli, 250 m á lengd og 4 m á breidd.

Engar byggingarheimildir eru á þessari lóð.

### 3.3 Byggð lóð

Á skipulagssvæðinu er ein byggð lóð L215448.

Á lóðinni er um 160 m<sup>2</sup> hús sem byggt var sem gistiskáli fyrir ferða- þjónustu.

Lóðin verður felld út af skipulagi en húsið verður hluti af lóð 2 við Borgarteig á tillögu að nýju deiliskipulagi.

### 3.4 Græn svæði

Núverandi landslag er að mestu manngert, hólar og lægðir sem hannaðar voru fyrir golfvöll sem áætlaður var á svæðinu. Grónar manir liggja umhverfis svæðið í vestur og norður.

Innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir grænum svæðum með trjá- gróðri til skjóls og prýðis. Svæðin geta einnig nýst sem leiksvæði.

### 3.5 Umferð

Gert er ráð fyrir undirgöngum undir Biskupstungnabraut norðan við hringtorgið við Borg, fyrir göngu-hjóla og hestafólki.



**Mynd 5** Yfirlitsmynd af stígum á deiliskipulagssvæðinu. Reiðstígar með brúnum lit, göngustígar með gulum lit og sameiginlegur göngu- og hjólastígar með bláum lit.

Lega göngu- og reiðstíga, gatna og gatnamóta getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

#### 3.5.1 Vegir og bílastæði

Í aðalskipulagi segir að nýjar vegtengingar við þjóðveg vegna sumarhúsabyggða og annarrar nýrrar byggðar verði lágmarkaðar og leitast verði við að samnýta sem mest núverandi afleggjara.

Aðkoma er frá Sólheimavegi (354).

Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóðum frá götu. Bílastæði skulu vera innan byggingareitar. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin.

Á lóðum þar sem er einhvers konar atvinnustarfsemi skal gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum til að anna starfseminni.

#### 3.5.2 Reiðstígar

Reiðstígar liggja um skipulagssvæðið, sjá mynd 5. Reiðstígur liggur fyrir utan öryggissvæði Biskupstungnabrautar og Sólheimavegar. Við allar íbúðarlóðir er valkostur að koma fyrir reiðstíg inn á aðal reiðstíga.

Lögð er áhersla á góða tengingu frá svæðinu á núverandi reiðleiðir í nágrenninu.

Norðan við hringtorgið á Borg mun reiðstígur liggja í undirgöngum undir Biskupstungnabraut samhliða göngu- og hjólastíg. Við gerð reiðstíga

almennt og við gatnamót sem þessi skal hönnun vera í samræmi við leiðbeiningar: Reiðstígar- gerð og uppbygging frá Vegagerðinni og Landsambandi hestamanna<sup>1</sup>.

### 3.5.3 Göngu- og hjólastígar

Gert er ráð fyrir að hjólandi vegfarendur deili stígakerfi með gangandi vegfarendum innan skipulagssvæðisins og því gert ráð fyrir að hluti stígakerfis sé með allt að 3 m breiðum stígum. Sérstök áhersla er lögð á að vegfarendur sýni tillitssemi á sameiginlegum stígum.

Tekið verður mið af algildri hönnun, þar sem því verður við komið og leitast við að halli gönguleiða verði undir 5%.

Samhliða Sólheimavegi mun liggja 3 m breiður hjólastígur frá Borg að Sólheimum, stígurinn fer í undirgöngum undir Biskupstungnabraut til að tryggja örugga tenginu við þéttbýlið Borg. Stígurinn liggur norðanmegin við Sólheimaveg fyrir utan veghelgunarsvæðið og er fyrsti hluti hans innan skipulagssvæðis.

Við gerð hjólastíga almennt skal hönnun vera í samræmi við Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjólreiðar, leiðbeiningar sveitafélaga höfuðborgarsvæðisins og Vegagerðarinnar<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> (Vegagerðin og Landsamband hestamanna, 2022).

### 3.6 Hljóðvist

Byggð skal vera aðlaðandi fyrir íbúa hverfisins og því m.a. nauðsynlegt að tryggja viðunandi hljóðstig fyrir íbúa. Miða skal við viðmiðunarmörk 55dB samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

### 3.7 Veitur og sorp

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

Fráveita skal leitt í rotþrær. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Rotþrær skulu staðsettar þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar. Einnig skal huga að hæðarlegu lands við val á staðsetningu rotþróa.

Gert er ráð fyrir helstu lagnaleiðum í eða meðfram götum.

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

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.

<sup>2</sup> (Sveitarfélög höfuðborgarsvæðisins og Vegagerðin, 2019).



## 4 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 4.1 Almennt

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð og lög og reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Ákvæði um fjölda hæða, þakform og hámarks byggingarmagn kemur fram í skilmálatöflu í kafla 6

### 4.2 Byggingareitir

Byggingarreitir eru tilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar, svo sem þakskegg, svalir og skyggni mega skaga út fyrir byggingareit. Einnig mega byggingarhlutar eins og reykháfar, loftræstibúnaður og lyftuhús ná upp fyrir hámarks-hæð þaks. Þakform er frjálst. Svalalokun og þaksvalir eru heimilaðar.

Í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningsshrepps er Biskupstungnabraut (nr. 35) skilgreind sem stofnvegur og Sólheimavegur (nr. 354) skilgreindur sem tengivegur.

Ekki má staðsetja íbúðar- og frístundahús nær stofn- eða tengivegum en 100 m og eru því einbýlishús og gestahús einungis leyfð innan byggingarreits B1 á skipulaginu.

Aðrar byggingar s.s. skemma/geymsla eða hesthús má ekki staðsetja nær stofn- eða tengivegum en 50 m og eru því leyfilegar á byggingareitum B1 og B2.

### 4.3 Hönnun og uppdrættir

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útisvæði sem snúa móti sólu.

Gæta skal samræmis í hönnun húsa og viðbygginga innan hvernar lóðar hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum.

Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

### 4.4 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingareiti 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, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum. Byggingareitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Byggingareitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.



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.

#### 4.5 Ofanvatn

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 næsta viðtaka og viðhaldi því grunnvatnstöðu nærumhverfis. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

#### 4.6 Frágangur lóða

Landhæð á lóðarmörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélarhluti, byggingarefni eða annað álíka.

Skv. 2.6. gr. byggingarreglugerðar nr.112/2012 skal sækja um stöðuleyfi til byggingarfulltrúa til að láta eftirfarandi lausafjarmuni standa lengur en tvo mánuði utan þeirra svæða sem sérstaklega eru skipulögð og ætluð til geymslu slíkra lausafjarmuna. Á það við um hjólhýsi, á tímabilinu frá 1.október til 1.maí og gáma, báta, torgsöluhús, frístundahús í smíðum, sem ætlað er til flutnings, og stór samkomutjöld.

Sveitarfélagið getur beitt aðgerðum í samræmi við byggingarreglugerð til þess að knýja fram útbætur á frágangi lóða telji það þörf á.

Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra.

Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum.

#### 4.7 Hestúsasvæði

Ekki er heimilt að geyma á svæðinu annað en það sem tengist starfsemi, s.s. kerrur. Við umgengni með hey og tað skal tryggja að ekki verði mengun né sóðaskapur og hindra fok.

#### 4.8 Lýsing

Í byggingarreglugerð 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.

#### 4.9 Gróður og girðingar

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs í almenningssvæðum og meðfram göngustígum, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa. Umsjón með viðhaldi og umhirðu gróðurs í bæjarlandi er á hendi Grímsnes- og Grafningshrepps.

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

Þar sem lóð er við gatna- eða stígamót er æskilegt að grindverk séu ekki hærrí en 1,2 m og gróður lágvaxinn.

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

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum. Þessi mannvirki mega vera utan við byggingarreiti. Skjólgirðingar á lóðarmörkum eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Um gerð og framkvæmdir við girðingar o.fl. skal fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð.

#### 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, 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. Þau skal staðsetja á svæðum næst byggingum eða svæðum sérstaklega ætluðum götugögnum og minnst 0,5 m frá sértækum leiðarlínum. Æskilegt er að svæði fyrir götugögn sé skýrt afmarkað, annað hvort með öðru yfirborðsefni eða litamun.

## 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.

### 1.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrir séðar 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.

### 1.2 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 telin 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.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Útivistarmöguleikar. Hætta á mengun.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

### 1.3 Valkostir og samanburður

Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaða núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði framfylgd gildandi áætlunar“.

Hér á eftir er valkostagreining á umræddu deiliskipulagi, samanborið við stefnu gildandi skipulags.

### Grunnástand

Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 18 holu golfvelli á u.þ.b. 60 ha svæði, golfskála, bílastæðum og 17 byggingareitum fyrir frístundahús ætluð golfvallargestum. Uppbygging á svæðinu hófst en var aldrei lokið. Engin áform eru uppi um áframhaldandi uppbygginu á svæðinu samkvæmt núverandi skipulagi.

### Valkostir

**Breytt skipulag:** Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 12 rúmgóðum íbúðarlóðum þar sem heimilt er að stunda léttan iðnað, skógrækt og húsdýrahald. Einnig er gert ráð fyrir hesthúsalóðum og lóð fyrir reiðhöll.

**Núll kostur – gildandi skipulag:** Deiliskipulag Golfvallar og frístundabyggðar við Minniborg í Grímsnesi. Gert er ráð fyrir 18 holu golfvelli á u.þ.b. 60 ha svæði, golfskála, bílastæðum og 17 byggingareitum fyrir frístundahús.

### Samanburður valkosta

#### Breytt skipulag:

**Áhrif á loft og gróður eru jákvæð.** Á meðan á framkvæmdum stendur kemur gróður til með að raskast við gerð nýrra mannvirkja og vega. Svæðið er þó að stórum hluta þegar raskað vegna landbúnaðar og framkvæmda skv. eldra skipulagi. Ætla má að svæðið komi til með að vera ræktað upp aftur þar sem skipulagið gerir ráð fyrir rúmgóðum lóðum með stórum görðum þar sem heimilt er að stunda húsdýrahald

og skógrækt. Munu íbúar eflaust gróðursetja ýmsan gróður til að prýða sitt sérþýli. Einnig er gert ráð fyrir grænu belti sem afmarkar skipulagssvæðið frá nærliggjandi svæðum. Við það bindst 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 sem áður var gert ráð fyrir og þess í stað verið að auka íbúðarsvæði. Settir eru 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.** Verið er að styrkja byggð í sveitarfélaginu með því að bjóð upp á rúmgóðar lóðir og auka fjölbreytileika í lóðaframboði. Verið er að auka samkeppnishæfni svæðisins og kemur breytingin til með að gera svæðið aðlaðandi fyrir þá sem kjósa að búa utan þéttbýlis. Íbúum kemur til með að fjölga og hagkvæmari skilyrði skapast til þess að halda úti þjónustu við íbúa sveitarfélagsins sem ýtir undir atvinnu uppbyggingu og við það styrkist byggðin í heild sinni.

**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 skapa aðlaðandi umhverfi til útivistar. Umferð kemur til með að aukast með nýjum

lóðum en skipulagið gerir ráð fyrir góðum og öruggum samgöngum innan svæðisins sem og við nærliggjandi svæði. Öruggir göngu- og hjólastígar koma til með að nýttast íbúum til útiveru og heilsubótar. Við hönnun mannvirkja og lóða er gert ráð fyrir mengunarvörnum í samræmi við lög og reglugerðir þar að lútandi.

#### Núll kostur:

**Áhrif á loft og gróður eru jákvæð.** Útblástur eykst með aukinni umferð ferðamanna um svæðið. Einnig er tímabundin aukningu á losun gróðurhúslofttegunda á meðan framkvæmdum stendur. Með orkuskiptum í samgöngum kemur útblástur frá umferð ferðamanna til með að minnka. Í gildandi skipulagi er sett kvöð um gróðursetningu, ræktun og viðhald trjáa og runnagróðurs, en slíkt kæmi til með að binda kolefni.

**Áhrif á ásýnd og landslag eru metin jákvæð.** Svæðið er þegar raskað og kæmi uppbygging til með að bæta ásýnd svæðisins. Skipulagið gerir ráð fyrir vel hönnuðum golfvelli þar sem einkennist af vel grónu og aðlaðandi yfirbragði.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Með núverandi skipulag er gert ráð fyrir fjölbreyttri landnotkun í formi afþreyingar og frístundar. Bæði er gert ráð fyrir golfvelli, sem er áhugaverður viðkomustaður ferðamanna og frístundabyggð, sem fjölgar gistiplássum gerðamanna innan sveitarfélagsins. Slíkt er jákvætt fyrir atvinnu uppbyggingu og styrkingu byggðar í heild sinni.

**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.** Í skipulaginu er gert ráð fyrir golfvelli þar sem íþróttir og útivera er stunduð. Slíkt er heilsueflandi fyrir íbúa og ferðamenn. Við hönnun mannvirkja og lóða er gert ráð fyrir mengunarvörnum í samræmi við lög og reglugerðir þar að lútandi.

#### Niðurstaða valkostagreiningar:

Sveitarfélagið metur heildaráhrif deiliskipulagstillögurnar sem jákvæð.

Ójákvæmilegt er að ákveðnir umhverfisþættir verði fyrir áhrifum þegar unnið er að þéttingu byggðar í dreifbýli. Ný mannvirki og uppbygging kemur til með að raska gróðri og hafa í för með sér tímabundna aukningu á losun gróðurhúslofttegunda. Hins vegar er mikið um rask og jarðvegsrof á skipulagssvæðinu og því líklegt að svæðið verði betur gróið eftir að uppbyggingu lýkur.

Fjölgun íbúa á Suðurlandi undanfarin ár hefur leitt af sér mikla eftirspurn eftir rúmgóðum lóðum þar sem fólk getur haft fasta búsetu samhliða minniháttar atvinnustarfsemi og rekstri. Með nýju skipulagi er verið að auka aðdráttarafl og samkeppnishæfni sveitarfélagsins.

Svæðið sem umrætt skipulag nær til hefur verið vannýtt í talsverðan tíma þar sem eldra skipulag golfvallar gekk ekki eftir. Með því að gera ráð fyrir íbúðarlóðum er verið að styrkja byggðina og stuðla að hagkvæmari nýtingu lands þar sem svæðið er í góðum tengslum við núverandi vegi, veitur og nærliggjandi þéttbýli. Skipulagið kemur til móts við breyttar samfélagslegar aðstæður, þar sem núverandi þarfir sveitarfélagsins eru í forgrunni til að tryggja farsæla byggðapróun til framtíðar.

## 6 SKILMÁLATAFLA

Skilmálar skv. deiliskipulagstillögu fyrir íbúðarbyggð og hesthúshverfi.

	LÓÐARSTÆRÐ	HÁMARKS- BYGGINGAR- MAGN Í M <sup>2</sup>	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐAR		MÆNISHÆÐ YFIR UPPGEFINN AÐALGÓLFKÓTA		HÚSAGERÐ	KVAÐIR OG SÉRSKILMÁLAR
			E1	Ú1	E1	Ú1		
BORGARTEIGUR			E1	Ú1	E1	Ú1		
Lóð 1	11.918	596	2	1	8,0	5,5	<p><b>Byggingareitur B1</b> Einbýlishús og gestahús, aðeins heimilað á byggingareit B1.</p> <p><i>(Íbúðar og fristundahús skulu vera staðsett í a.m.k. 100 m fjarlægð frá stofn- og tengivegum, Skipulagsreglugerð gr. 5.3.2.5).</i></p> <p><b>Ú1</b> Útihús s.s. hesthús, skemma/geymsla annað sambærilegt miðað við starfsemi á lóð</p> <p><b>Byggingareitur B1 og B2</b> Heimilað að byggja útihús s.s. hesthús, skemma/geymslu eða önnur sambærileg hús sem hæfa þeirri starfsemi sem fer fram á lóð.</p> <p><i>(Aðrar byggingar skulu vera staðsetta í a.m.k. 50 m fjarlægð frá stofn- og tengivegum. Skipulagsreglugerð gr. 5.3.2.5).</i></p>	
Lóð 2	12.396	620	2	1	8,0	5,5		
Lóð 3	10.580	529	2	1	8,0	5,5		
Lóð 4	11.378	569	2	1	8,0	5,5		
Lóð 5	11.065	553	2	1	8,0	5,5		
Lóð 6	10.069	503	2	1	8,0	5,5		
Lóð 7	11.456	573	2	1	8,0	5,5		
Lóð 8	7.823	391	2	1	8,0	5,5		
Lóð 9	11.593	580	2	2	8,0	5,5		
Lóð 11	10.075	504	2	2	8,0	8,0		
Lóð 13	10.438	522	2	2	8,0	8,0		
Lóð 15	14.127	706	2	2	8,0	8,0		

	LÓÐARSTÆRÐ	HÁMARKS- BYGGINGAR- MAGN Í M <sup>2</sup>	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐAR	MÆNISHÆÐ YFIR UPPGEFINN AÐALGÓLFKÓTA	HÚSAGERÐ	KVAÐIR OG SÉRSKILMÁLAR
SÖÐULTEIGUR			H1,H2 og H3			
Lóð 1	816	490	1	5	H1 Hesthús - einbýli eða parhús	Byggingareitur B3 Leyfilegt er að byggja hesthús og reiðhöll á byggingareit B3.  Kvóð er um aðgengi á milli húsa og hestagerða og skal bil þar á milli ekki vera minna en 2 m.
Lóð 2	576	346	1	5		
Lóð 3	576	346	1	5		
Lóð 4	576	346	1	5		
Lóð 5	576	346	1	5		
Lóð 6	576	346	1	5		
Lóð 8	576	346	1	5		
Lóð 10	2.686	1.500	1	8	H2 Reiðhöll, leyfilegt hesthús að hluta	
Lóð 12	7.333	0	0	0	H3 Löglegur reiðvöllur 250 m og 4 m á br.	Engar byggingarheimildir

## 7 MÁLSMEÐFERÐ

Sólheimaveg var færð lengra í suður frá hringtorginu við Borg. Skipulagsmörk voru færð utan veghelgunarsvæði Sólheimavegs.

### 7.1 Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu

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

### 7.2 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.

### 7.3 Breyting á tillögu á vinnslutíma

Tillaga var kynnt umsagnaraðilum í desember 2022. Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Minjastofnun Íslands, Náttúrufræðistofnun Íslands, Skipulagsstofnun, Brunavörnum Árnassýslu og Vegagerðinni. Eftir tilvikum var tillit tekið til umsagna. Breyting var gerð á aðkomu skipulagssvæðisins. Aðkoma inn á skipulagssvæðið frá



## 8 HEIMILDIR

Vegagerðin og Landssamband hestamannafélaga. (2022). Reiðstígar-gerð og uppbygging, Leiðbeiningar. 2. Útgáfa rafræn. Sótt af: [www.vegagerdin.is/vefur2.nsf/Files/reidvegahandbok-2.utg.apr.2022/\\$file/reidvegahandbok-2utgafa-april-2022.pdf](http://www.vegagerdin.is/vefur2.nsf/Files/reidvegahandbok-2.utg.apr.2022/$file/reidvegahandbok-2utgafa-april-2022.pdf)

Sveitarfélög höfuðborgarsvæðisins og Vegagerðin. 2019. Hönnunarleiðbeinar fyrir hjólreiðar. Leiðbeiningar sveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins og Vegagerðarinnar. Sótt af: [www.vegagerdin.is/vefur2.nsf/Files/Honnunleidb\\_hjolr\\_2019/\\$file/H%C3%B6nnunarlei%C3%B0beiningar%20fyrir%20hj%C3%B3lrei%C3%B0ar%202019-12-19%20\(002\).pdf](http://www.vegagerdin.is/vefur2.nsf/Files/Honnunleidb_hjolr_2019/$file/H%C3%B6nnunarlei%C3%B0beiningar%20fyrir%20hj%C3%B3lrei%C3%B0ar%202019-12-19%20(002).pdf)