



AÐALSKIPULAG GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR 2020-2032

Skipulagslýsing vegna aðalskipulagsbreytingar

Brúarholt II – breyting á landbúnaðarlandi

Efnisyfirlit

INNGANGUR.....	3
Markmið	3
FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	3
Tengsl við aðrar áætlanir.....	3
Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032	4
Deiliskipulag.....	5
Fornminjar.....	5
Verndarsvæði	5
Vatnaáætlun Íslands 2022 – 2027	6
Fyrirhuguð breyting.....	6
Aðalskipulagsbreyting	6
Umhverfismatsskýrsla	7
Umhverfispættir og áherslur	7
Valkostir	8
Umhverfisáhrif	8
Umsagnaraðilar.....	9
Skipulagsferli	9

INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing vegna breytingar á aðalskipulagi Grímsnes- og Grímsneshrepps 2020-2032 fyrir Brúarholt II (landnr. 196050). Landeigandi hyggst byggja upp litlar landspildur ca. 1 – 1,2 ha að stærð til fastrar búsetu. Í aðalskipulagi verður landbúnaðarlandi L2 breytt í L3. Heildarstærð skipulagssvæðis er um 30ha.

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

Markmið

Helstu markmið eru eftirfarandi:

- Breyta flokkun lands svo hægt sé að afmarka litlar landspildur ca 1 – 1,2 ha sem heimila fasta búsetu.
- Fjölga íbúum í sveitarfélaginu.
- Styðja við núverandi uppbyggingu á svæðinu.

FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Jörðin Brúarholt II er 36 ha að stærð og liggur austan megin við Þingvallaveg við Ljósafossvirkjun. Aðkoma að jörðinni er frá Þingvallavegi um Efribrúarveg. Innan jarðarinnar Brúarholt II er Verslunar- og þjónustusvæði (VP4) þar sem rekin er gisting/hótel og ferðaþjónusta, innan jarðarinnar eru einnig hefðbundnar landbúnaðarbyggingar og íbúðarhús. Svæðið sem breytingin tekur til er um 30 ha að stærð og liggur upp að frístundahúsabyggð í landi Syðri Brúa til suðurs, til vesturs er Verslunar- og þjónustusvæði (VP3), Ljósafossskóli þar sem rekin er gisting og ferðaþjónusta ásamt 3 íbúðarhúsum í landi Efri- Brúar og til austurs er landbúnaðarland L2 í landi Efri Brúar. Umrætt svæði er að litlu leyti ræktuð tún og akurlendi en er að stærstum parti mólendi og melar og vistgerðir með miðlungs eða lág verndargildi.

Tengsl við aðrar áætlanir

Landsskipulagsstefna 2024 - 2038

Um skipulag í dreifbýli segir:

Land er takmörkuð auðlind og mikil samkeppni ríkir um land í dreifbýli vegna aukinnar eftispurnar eftir landi til skógræktar, undir frístundabyggðar, fyrir ferðaþjónustu, vindorku eða íbúðaruppbyggingar. Þetta hefur leitt til aukins álags á náttúru og vistkerfi. Mikilvægt er að vernda landgæði til að tryggja matvælaframleiðslu til framtíðar á saman tíma og sveitir þurfa að fá að vaxa og þróast.

Við mótun skipulags í dreifbýli skal höfð hliðsjón af heildstæðri stefnu til langtíma um ráðstöfun lands með það að markmiði að styðja við sjálfbæra búsetu og þróttmikið samfélag. Skipulag þarf að stuðla að fjölbreyttri og sjálfbærri nýtingu landbúnaðarlands með hliðsjón af verndun náttúru og landslags og í samræmi við sjónarmið um fæðuöryggi þjóðarinnar. Við gerð skipulags í dreifbýli skal stuðla að nýtingu landbúnaðarlands á fjölbreyttan hátt, m.a. með því að skapa rými fyrir nýsköpun, atvinnuuppbyggingu og ferðaþjónustu í sátt við náttúrulegt umhverfi. Skipulagsákvæðanir um ráðstöfun landbúnaðarlands skulu byggja á faglegri flokkun lands eftir ræktunarskilyrðum og nýtingargetu.

Landbúnaðarsvæði í sveitarfélaginu hafa verið flokkuð m.t.t ræktunarhæfni og nýtingar til matvælaframleiðslu.

Breyting verður gerð á aðalskipulagi þar sem landbúnaðarland sem nú er skilgreint sem L2 verður breytt í L3.

Nýting landbúnaðarlands og skilmálar.

NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	Landbúnaðarland í flokki I og að hluta til í flokki II (sbr. flokkun landbúnaðarlands²); sléttlendi, nær grjótlaust og frjósamur jarðvegur. - Landið verði fyrst og fremst nýtt til ræktunar og matvælaframleiðslu. Byggingar, vegir, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar nýtingu lands til matvælaframleiðslu er að jafnaði ekki heimil. Þó er heimilt að byggja upp á 1-2 ha spildum á bæjar- torfum bújarða þar sem hentugt er að samnýta vegi og veitur. - Byggingar geta verið heimilar í jaðri svæða og verður það skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu. - Mögulegt er að heimila afturkræfar framkvæmdir ef metið er að auðvelt sé að endurheimta land til matvælaframleiðslu. - Heimilt er að vera með skjólbelti.
L2	Gott landbúnaðarland	Landbúnaðarland í flokki II-IV. Land að hluta til ágætt til akuryrkju, einkum land í flokki II. - Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi, sem getur verið ótengd landbúnaði. - Forðast skal að raska samfellu í góðu landbúnaðarlandi með byggingum og vegagerð. - Hluti svæða getur hentað vel til skógræktar og skjólbeltaræktunar. - Landspildur eru jafnan yfir 10 ha að stærð.
L3	Landbúnaðarland með rúmum byggingarheimildum	Megin landnýting verður áfram landbúnaður sem atvinnustarfsemi og/eða áhugabúskapur. - 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. - Húsdýrahald og skógrækt er heimil.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Fyrirhugað er að deiliskipuleggja svæðið .

Fornminjar

Engar fornminjar eru þekktar innan skipulagssvæðisins.

Finnist áður óþekktar 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.

Verndarsvæði

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru vistgerðir á svæðinu mest tún og akurlendi ásamt Snarrótarvist, Grasengjavist og Mosamelavist sem hefur lágt verndargildi, en einnig finnst Runnamýrarvist á láglandi á svæðinu sem hefur mjög hátt verndargildi. Hafa skal í huga nákvæmni vistgerðakorta, sem miðast við kvarða í 1:25.000 eða minni.

Vatnaáætlun Íslands 2022 – 2027

Vatnaáætlun Ísland 2022 – 2027 var staðfest á grundvelli laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna er að vernda allt vatn (yfirborðsvatn og grunnvatn) og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa. Lögunum er ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Skulu opinberar áætlanir stjórnvald, s.s. vegna skipulagsmála, vera í samræmi við stefnumörkun um vatnsvernd sem kemur fram í vatnaáætlun.

Tvö vatnshlot eru í nágrenni við skipulagssvæðið: Úlfljótsvatn og Sog. Í vatnavefsjá kemur fram að vistfræðilegt ástand vatnanna er mjög gott.

Fyrirhuguð breyting

Aðalskipulagsbreyting

Gerð verður breyting á uppdrætti Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Landbúnaðarland á jörðinni Brúarholt II verður skilgreint sem L3 í stað L2. Engar breytingar eru gerða í greinargerð en á uppdrætti stækkar svæði L3 um 30 ha en L2 minnkar um samsvarandi.

Svæðið sem breytingin nær til eru um 30 ha að stærð og innan þess verður heimilt að byggja upp litlar landspildur, ca. 1 – 1,2 ha, til fastar búsetu, nýtingarhlutfall verður 0,05 og heildar byggingamagn verður að hámarki 1.500 m² nema mannvirki séu tengd landbúnaðarstarfsemi.

Umhverfismatsskýrsla

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr.111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa i för með sér umhverfisáhrif.

Umhverfispættir og áherslur

Skoðuð eru áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í eftirfarandi töflu.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag Landslag Landnotkun Ásýnd	Landskipulagsstefna 2024-2038. - Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið. - Skipulag miði að því að uppbygging og landnotkun falli sem best að heildar svipmóti lands. Staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhátum. Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. - Við staðsetningu á stökum íbúðarhúsum í dreifbýli verði þess gætt að ekki verði gengið á svæði með verndar- og útivistargildi eða gott landbúnaðarland	Hefur stefnan áhrif á landnotkun og landbúnaðarland? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðisins?
Náttúrufar Vistkerfi Gróður Búsvæði dýra	Landskipulagsstefna 2024-2038. - Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg, að draga úr hnignun vistkefa og stuðla að endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni. Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. - Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilnæmt umhverfi Grunnvatn	Landskipulagsstefna 2024-2038. - Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. - leitað verði hagkvæmra lausna í vega- og veitukerfum og stuðla að umferðar- og rekstraröryggi. Fráveitukerfi verði ávallt hönnuð til að mæta kröfum um fullnægjandi hreinsun og ekki sé hætt á mengun jarðvegs, yfirborðsvatns eða grunnvatns. Sameiginlegar fráveitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa. Vatnaáætlun Íslands 2020-2037. - Vernda vatn og vistkerfi þess, hinda frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar.	Hefur stefnan áhrif á vistfræðilegt ástand vatns/vatnshlota?
Samfélag Íbúðabyggð Atvinnulíf	Landskipulagsstefna 2024-2038. - Við skipulagsgerð verði hugað að leiðum til að auka fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til sjálfbærrar nýtingar lands, styrkleika svæða og þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. - Að viðhalda dreifbýlisýfirbragði í sveitarfélaginu. - Að sköpuð verði ákjósanlega skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s. léttan iðnað, úrvinnslu landbúnaðarafurða, handverk, ofl.	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?

Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borin saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

Breytt aðalskipulag: Hluta landbúnaðarlands er breytt úr L2 í L3.

Gildandi aðalskipulag: Núll kostur, engin breyting.

Umhverfisáhrif

Um er að ræða landbúnaðarland í flokki II, sem er gott ræktarland. Með því að breyta hluta landbúnaðarlands í flokk III verður heimilt að byggja upp litlar landspildur til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði. Fyrir á jörðinni er verslunar- og þjónustureitur þar sem rekin er gisting/hótel og ferðaþjónusta. Ekki verður möguleiki að nýta það land sem fer undir mannvirki til matvælaframleiðslu og eru áhrifin af breytingunni metin neikvæð hvað það varðar. Að sama skapi eru áhrif af stefnu gildandi skipulags metin jákvæð að því leyti að svæðið er áfram landbúnaðarland og mögulegt að nýta það til matvælaframleiðslu.

Með því að breyta landbúnaðarlandi úr L2 í L3 verður heimiluð meiri uppbygging og á minni spildum heldur en er í gildandi skipulagi. Á landinu er fyrirhuguð föst búseta á rúmum lóðum þar sem heimilt er að vera með landbúnaðarstarfsemi og mögulega aðra umfangslitla atvinnustarfsemi. Áhrifin af breytingunni er metin jákvæð hvað varðar íbúafjölgun og að landið verður nýtt meira en í dag. Neikvæð áhrif verða þau að einungis hluti landsins verður nýtilegur til matvælaframleiðslu.

Svæðið er að litlu leyti ræktuð tún og akurlendi en að stærstum parti mólendi og melar og vistgerðir með miðlungs eða lág verndargildi, þó er að finna minni einingar af vistgerð með hátt verndargildi, sem þó hafa mikla útbreiðslu á landsvísu skv. Vistgerðarkortlagningu NÍ. Gera má ráð fyrir að vistkerfi svæðisins verði fyrir raski við framkvæmdir og mannvirkjagerð og hefur það neikvæð áhrif, en að sama skapi má gera ráð fyrir að svæðið grói hratt að framkvæmdum loknum.

Ætla má að mófuglar séu til staðar á landbúnaðarlandi sem lítið er nýtt og uppbygging á svæðinu hefur neikvæð áhrif á fugla og raskar búsvæðum þeirra en samt eru áfram víðferm svæði í sveitarfélaginu þar sem áfram verður ríkulegt fuglalíf.

Fráveita verður gerð í samræmi við lög og reglugerðir. Stefnan er því ekki líkleg til að hafa áhrif á vistfræðilegt ástand vatnshlota á svæðinu.

Áhrif á samfélagið eru metin jákvæð með fjölgun íbúa og möguleika á aukinni atvinnustarfsemi á svæðinu. Einnig má gera ráð fyrir að uppbygging á svæðinu styðji við núverandi verslunar- og þjónustustarfsemi að Efri Brú. Svæðið liggur á milli verslunar- og þjónustusvæða og frístundarbyggðar og myndar því samfellu í byggðinni.

Heildar áhrif tillögunnar eru metin jákvæð/óveruleg.

Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

Skipulagsferli

Aðalskipulagsbreyting verður kynnt og auglýst skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagslýsing verður kynnt síðla sumar 2025, Aðalskipulagsbreyting auglýst haustið 2025 og Aðalskipulagsbreyting staðfest í byrjun árs 2026.