



Vesturbyggð á Borg í Grímsnes- og Grafningshreppi

Annar áfangi

Deiliskipulag – Tillaga til auglýsingar

Greinargerð og umhverfismatsskýrsla

7. ágúst 2025



Vesturbyggð á Borg í Grímsnes- og Grafningshreppi

Annar áfangi

Deiliskipulag

Greinargerð og umhverfismatsskýrsla

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt
í skipulagsnefnd

þann _____ 20____

og í sveitarstjórn

þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____

með athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20____

Önnur skipulagsgögn

Vesturbyggð á Borg í Grímsnes- og Grafningshreppi. Annar áfangi. Deiliskipulag - Tillaga til auglýsingar. Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000. Blaðstærð A2. Dags.
7. ágúst 2025

Efnisyfirlit

1	Inngangur	4
1.1	Tildrög.....	4
1.2	Tilgangur og markmið.....	4
1.3	Málsmeðferð og kynning.....	4
2	Forsendur	6
2.1	Skipulagssvæðið	6
2.2	Veðurfar.....	6
2.3	Menningarminjar.....	7
2.4	Náttúruminjar.....	7
2.5	Náttúruvá	7
2.6	Byggingarhæfi lands	8
2.7	Staða aðalskipulags	9
2.8	Staða deiliskipulags	10
2.9	Tengsl við aðrar áætlanir.....	10
3	Deiliskipulag	12
3.1	Meginatriði deiliskipulagsins	12
3.1.1	Yfirlit	12
3.1.2	Framsetning.....	12
3.1.3	Sérstakar áherslur sveitarstjórnar	12
3.1.4	Viðfangsefni og efnistöð	12
3.1.5	Áfangaskipting og fjöldi íbúða	14
3.2	Almenn ákvæði fyrir lóðir	15
3.2.1	Landnotkun.....	15
3.2.2	Yfirbragð byggðar og byggðamynstur	15
3.2.3	Byggingarreitir	15
3.2.4	Byggingarefni, litir og áferð	15
3.2.5	Frágangur lóða og landmótun	15
3.2.6	Bílastæði	16
3.2.7	Hönnun og uppdrættir	16
3.2.8	Mæli- og hæðablöð	16

3.2.9	Meðhöndlun ofanvatns innan lóða	16
3.3	Sérákvæði fyrir lóðir	17
3.3.1	Byggingarskilmálar	20
3.4	Veitur	24
3.4.1	Almenn ákvæði um veitur	24
3.4.2	Meðhöndlun ofanvatns	24
3.4.3	Fráveita	24
3.4.4	Rafveita	24
3.4.5	Vatnsveita	25
3.4.6	Lýsing og myrkurgæði	25
3.5	Opin svæði og leiksvæði	25
3.5.1	Hlutverk, umhirða og umsjón	25
3.5.2	Hönnun og útfærsla	26
3.6	Gatnakerfi og umferðarflæði	26
3.6.1	Stígar	26
3.6.2	Götur	26
3.7	Fornleifar	27
4	Umhverfismat deiliskipulagsins	28
4.1	Umhverfispættir og áhrifapætti	28
4.2	Viðmið og vísar til grundvallar umhverfismati	28
4.3	Valkostir	32
4.3.1	Valkostir um staðsetningu opinberrar þjónustu innan hverfis	32
4.3.2	Megin valkostir um útfærslu byggðar	32
4.4	Umhverfisáhrif valkosta um staðsetningu opinberrar þjónustu innan hverfis	33
4.4.1	Náttúrufarslegir þættir	33
4.4.2	Menningararfur og landslag	33
4.4.3	Hagrænir þættir og innviðir	34
4.4.4	Heilsa og öryggi	34
4.4.5	Samlegðaráhrif valkosta um staðsetningu opinberrar þjónustu innan hverfis	35
4.5	Umhverfisáhrif megin valkosta um útfærslu byggðar	37
4.5.1	Náttúrufarslegir þættir	37
4.5.2	Menningararfur og landslag	37
4.5.3	Hagrænir þættir og innviðir	38

4.5.4	Heilsa og öryggi	39
4.5.5	Samlegðaráhrif megin valkosta um útfærslu byggðar í skipulagi.....	40
4.6	Eftirfylgni og vöktun	41
Tilvitnanir og heimildir		42

1 Inngangur

1.1 Tildrög

Hafin er uppbygging nýrrar íbúðarbyggðar vestan Skólabrautar á Borg, en deiliskipulag fyrsta áfanga tók gildi 23. október 2023 og vísar til reita ÍB2, Í14 og Í15 í *Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032*. Sveitarfélagið er búið að úthluta mörgum þeim lóðum sem skipulagðar voru í fyrsta áfanga og því ákvað sveitarstjórn að ráðast í deiliskipulag annars áfanga til að mæta þeirri eftirspurn sem er eftir lóðum. Land vestan núverandi byggðar á Borg, þ.e. skipulagssvæðið, er í eigu sveitarfélagsins.

Skipulagslýsing fyrir heildardeiliskipulag svæðisins var kynnt í nóvember og desember 2022 og tók hún til um 9 ha svæðis svæðisins vestan Skólabrautar á Borg. Annar áfangi deiliskipulags Vesturbyggðar tekur til hluta þess svæðis, þ.e. til gagnanna Heiðartúns og Móatúns, alls 5,9 ha svæði.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 2. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Ráðgjafi við skipulagsgerðina er Verkís.

1.2 Tilgangur og markmið

Markmið Grímsnes- og Grafningshrepps með skipulagsgerðinni er að móta vandað byggt umhverfi í nýrri íbúðarbyggð með sterk tengsl við náttúru og sögu svæðisins. Einnig er markmiðið að sjálfbær þróun og hagsmunir íbúa sveitarfélagsins verði hafðir að leiðarljósi við ákvarðanatöku um útfærslu hinnar nýju byggðar.

Tilgangurinn er að skapa svigrúm fyrir vöxt þéttbýlisins á Borg og fella þá uppbyggingu að núverandi byggð sunnan og austan nýrrar byggðar.

Í vinnuferlinu er greint hvort deiliskipulagið sé í samræmi við Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna, þ.e. tiltekin heimsmarkmið sem hafa tengsl við skipulagsgerð og viðfangsefni deiliskipulagsins. Tiltekin heimsmarkmið eru hér valin sem viðmið í umhverfismati og með þeim hætti er stuðlað að innleiðingu heimsmarkmiðanna í stefnu Grímsnes- og Grafningshrepps.



Mynd 1 Borg í Grímsnesi séð úr vestri, í átt að Vörðufelli.

1.3 Málsmæðferð og kynning

Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps ákvað að hafa allt ferlið opið og vanda til allrar upplýsingagjafar til íbúa við gerð skipulagsins. Markmiðið er að afla sem bestra gagna og gefa sem flestum tækifæri til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri.

Skipulagslýsing vegna deiliskipulagsins var kynnt á opnum fundi á Borg þann 29. nóvember 2022. Í kjölfarið var lýsingin kynnt með auglýsingu 1. desember 2022 með athugasemdafresti til 22. desember. Lýsingin var einnig send til Skipulagsstofnunar, Veðurstofu Íslands, Minjastofnunar Íslands, Vegagerðarinnar, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, Umhverfisstofnunar, Rarik og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

Umsagnir bárust frá Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og Minjastofnun Íslands, sbr. eftirfarandi töflu.

Tafla 1.1 Umsagnir um skipulagslýsingu.

Aðili	Dags.	Ábendingar
Umhverfisstofnun	7. desember 2022	Telur sig ekki vera umsagnaraðila og mun ekki veita umsagnir að óbreyttu.
Vegagerðin	14. desember 2022	Engar athugasemdir eru gerðar við skipulagið og lýsinguna að því gefnu að núverandi aðkoma frá Biskupstungnabraut muni haldast óbreytt og að ekki verði nýjar tengingar við þjóðvegi. Einnig er minnt á að sýna skuli veghelgunarsvæði á uppdráttum.
Skipulagsstofnun	4. janúar 2023	Telur að lýsingin geri ágætlega grein fyrir skipulagsáformum og hvernig staðið verður að umhverfismati tillögunnar.
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands	6. janúar 2023	Gerir ekki athugasemdir við lýsinguna, en áskilur sér rétt til að koma fram með athugasemdir síðar við meðferð málsins.
Minjastofnun Íslands	6. janúar 2023	Gerir ekki athugasemdir við lýsinguna en telur mikilvægt að fyrirbyggjandi fornleifaskráning í Grímsnes- og Grafningshreppi verði uppfærð. Einnig er bent á 21. og 24. gr. laga um menningarminjar.

2 Forsendur

2.1 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið tekur til annars áfanga íbúðarbyggðar vestan Skólabrautar á Borg og er um 5,9 ha að stærð, sjá Mynd 2. Reiknað er með að síðar verði unnið deiliskipulag fyrir þriðja áfanga deiliskipulags fyrir hið nýja hverfi í samræmi við auglýsta skipulagslýsingu, þ.e. svæði vestan skipulagssvæðisins.

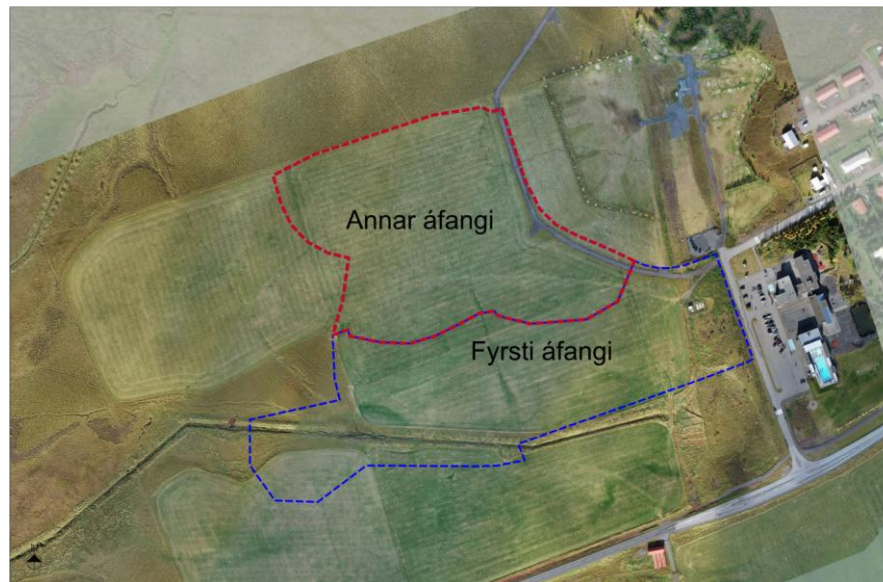
Skipulagssvæðið afmarkast af íbúðarbyggð í suðri og austan þess er tjaldsvæði. Mörk svæðisins til vesturs liggja að ræktuðu landi innan marka landeigna í eigu sveitarfélagsins en norðan svæðisins er óræktað land.

Svæðið er innan íbúðarbyggðar (ÍB2) í *Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032*. Svæðið er óbyggt og á því eru engin mannvirki.

Aðkoma að svæðinu er um Skólabraut eða Borgarveg og fyrirhuguð er vegtenging að hverfinu.

Þéttbýlið á Borg er í opnu landslagi með víðan sjóndeildarhring. Í suðri og austri eru víðáttur Suðurlandsundirlendisins. Til vesturs má sjá mikilvæg kennileiti í sveitarfélaginu, fjær er Búrfell, en nær og nokkru sunnar eru Kerhóll og Seyðishólar. Í suðri má sjá Hestfjall auk Stóru-Borgar og Stóruborgarkirkju handan Þjóðvegarsins.

Núverandi byggð í þéttbýlinu stendur utan í afgerandi hæð í landslaginu, þ.e. á hrauni sem skapar ákveðin landslagseinkenni í nærumhverfinu. Deiliskipulagssvæðið er í um 100 m hæð yfir sjávarmáli og er á sléttu landi, þ.e. gömlu túni, sem hallar litið eitt til suðurs og vesturs.



Mynd 2 Afmörkun deiliskipulags annars áfanga Vesturbyggðar á Borg.

2.2 Veðurfar

Næsta veðurstöð er í Skálholti en hún gefur ekki góða mynd af ríkjandi vindáttum vegna trjágróðurs í umhverfi stöðvarinnar. Sjálfvirk veðurathugunarstöð er á Lyngdalsheiði, þ.e. um 12 km norður af Borg. Á þeim stað eru, skv. gögnum Veðurstofu Íslands fyrir tímabilið 2010 til 2019, norðaustan áttir algengastar yfir vetrarmánuðina. Yfir sumarmánuðina er myndin svipuð en þá eru vestlægar áttir einnig áberandi. Að jafnaði yfir árið er stormur, rok eða ofsaveður fyrst og fremst bundið við norðlægar áttir.¹

Samkvæmt úrkomumælingum á Kálfhóli á Skeiðum (um 15 km suðaustur af Borg) á tímabilinu 2010-2019 er ársúrkoma að meðaltali 1.222 mm og fellur tiltölulega jafnt yfir árið, en að jafnaði eru maí, júní og júlí þurrustu mánuðirnir. Mesta sólarhringsúrkoma á þessu 10 ára tímabili er um 70 mm.

¹ Veðurstofa Íslands. (2022).

2.3 Menningarminjar

Á Minjavefsjá Minjastofnunar² eru upplýsingar um friðaðar eða friðlýstar fornleifar á svæðinu og hús og mannvirki á skipulagssvæðinu. Endurskoðun fornleifaskráningar³ fyrir sveitarfélagið fór fram 2018 og samkvæmt því er ekki um að ræða fornleifar á fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði. Framkvæmd var fornleifaskráning vegna deiliskipulags fyrsta áfanga Vesturbyggðar í byrjun nóvember 2022 og skráningin lá fyrir árið 2023. Skráðar voru fimm fornleifar innan þess úttektarsvæðis, þ.e. fjórar leiðir og eitt garðlag, og eru þær skilgreindar í stórhættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda.⁴

Í tengslum við deiliskipulag annars áfanga Vesturbyggðar var framkvæmd fornleifaskráning á um 8 ha svæði, þ.e. innan skipulagssvæðisins, í júní 2025. Skráningin var unnin af Fornleifastofnun Íslands ses. og voru tvær fornleifar skráðar innan skipulagssvæðisins. Fornleifarnar voru skilgreindar í hættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Úttektarsvæðið náði m.a. yfir sléttað tún og sáust engar fornleifar á yfirborði vegna sléttunar túnsins. Greinilegt var þó af herforingjaráðskortum að tvær leiðir sem skráðar voru árið 2022, þ.e. ÁR-423:023 og ÁR-701:044, hafa legið í norður-suður í gegnum úttektarsvæðið.⁵

2.4 Náttúruminjar

Núverandi þéttbýli stendur á hrauni en svæðið þar fyrir vestan, þ.e. skipulagssvæðið, er fyrst og fremst gamalt tún eða ræktað land. Um er að ræða tún og akra skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar.⁶ Skipulagssvæðið fellur auk þess undir stórt samfellt svæði á Suðurlandsundirlendinu sem telst mikilvægt fuglasvæði skv. upplýsingum á vef NÍ.

Ekkert svæði innan eða aðliggjandi skipulagssvæðinu er á náttúruminjaskrá⁷ en nokkur slík svæði eru nærri þéttbýlinu á Borg. Á skipulagssvæðinu er ekki

um að ræða náttúruvörðun sem njóta sérstakrar verndar⁸ skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.



Mynd 3 Horft til austurs að skipulagssvæðinu. Lengst til hægri eru skólahúsnaði og þjónusta sveitarfélagsins á Borg. Ræktað tún einkenna svæðið.

2.5 Náttúruvá

Grímsnesið er á virku jarðskjálftasvæði og því ekki hægt að útiloka hættu því samfara. Í *Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032* er m.a. stefnan að byggð verði utan skilgreindra hættusvæða og að ekki verði byggt yfir þekktar jarðskjálftasprungur, né heldur á eða í nágrenni við þekkt

² Minjastofnun Íslands. (2025).

³ Birna Lárusdóttir (2018).

⁴ Helga Jónsdóttir og Kristjana Vilhjálmsdóttir. (2023).

⁵ Brynja Árnadóttir, Helga Jónsdóttir og Kristjana Vilhjálmsdóttir. (2025).

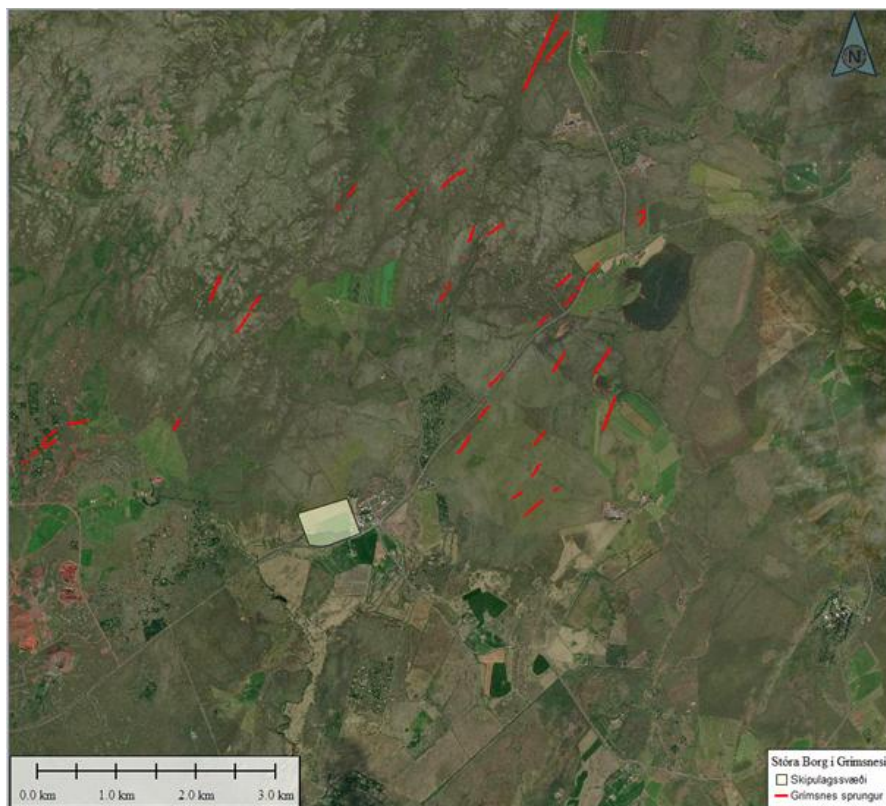
⁶ Náttúrufræðistofnun Íslands (2025A).

⁷ Náttúrufræðistofnun Íslands (2025B).

⁸ Náttúrufræðistofnun Íslands (2025C).

upptakasvæði stórra skjálfta. Deiliskipulagssvæðið er utan svæða sem skilgreind hafa verið sem svæði fyrir náttúruvá í aðalskipulagi.

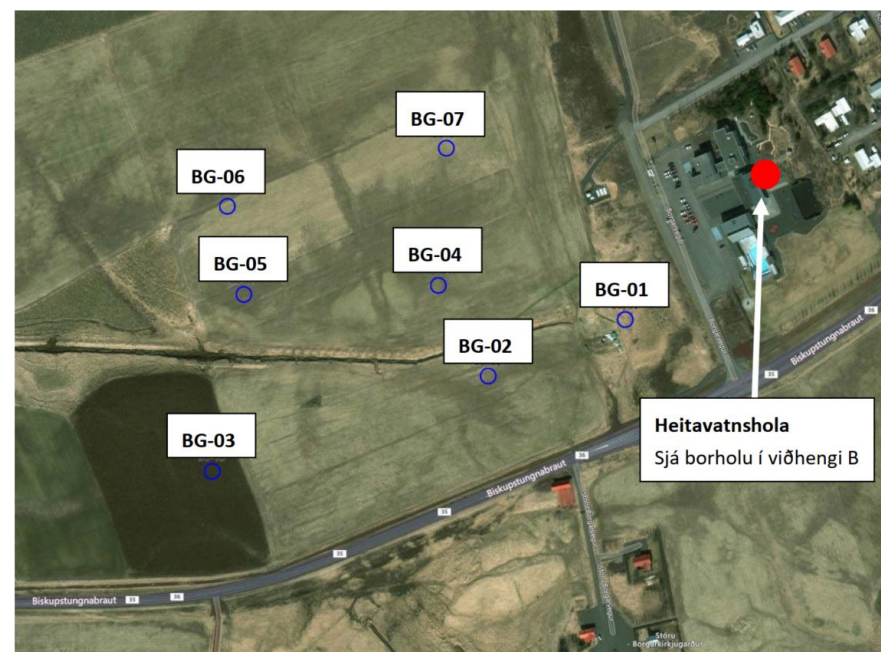
Í tengslum við deiliskipulagsgerðina var gerð athugun á mögulegum sprungum og byggingarhæfi landsins. Gerð var athugun á sprungum nærri skipulagssvæðinu. Stuðst var við gögn frá Páli Einarssyni sem hefur kortlagt sprungukerfi í Grímsnesi. Sprungurnar sjást flestar á loftmyndum og sumar mjög greinilega. Engar sprungur fundust við svæðið og engin sjáanleg sprunga stefnir beint á það, sbr. Mynd 4.



Mynd 4 Jarðskjálftasprungur í Grímsnesi. (Mynd: Verkís - SPS)

2.6 Byggingarhæfi lands

Jarðvegskönnun var framkvæmd á svæðinu í desember 2022 í tengslum við deiliskipulag fyrsta áfanga og helstu niðurstöður eru í viðauka. Grafnar voru 7 gryfjur og helstu efniseiginleikar skráðir, byggt á sjónmati. Dýpt moldarjarðvegs að sand- og malarlagi eða klöpp var skráð. Sand- og malarlag var á 1,3 m dýpi miðað við núverandi yfirborð í gryfjum BG-06 og BG-07 sem eru syðst á skipulagssvæðinu fyrir annan áfanga, sjá Mynd 5. Í tveimur gryfjum var grafið niður á klöpp og þar var dýptin 3,1 -3,8 m (gryfjur BG-02 og BG-04, sjá Mynd 5) en ekki er ljóst hvað langt er á klöpp innan skipulagssvæðisins og reiknað er með að jarðkönnun fari fram á svæðinu áður en framkvæmdir hefjast.



Mynd 5 Staðsetning gryfja vegna jarðvegskönnunar. (Mynd: Verkís - SBe)

2.7 Staða aðalskipulags

Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 var staðfest 13. desember 2022. Skv. aðalskipulaginu er landnotkun innan deiliskipulagsins íbúðarbyggð (ÍB2). Samkvæmt aðalskipulaginu er ekki um að ræða takmarkanir á landnotkun innan deiliskipulagssvæðisins.

Stefna aðalskipulags um íbúðarbyggð

Stefna aðalskipulagsins um umhverfi og yfirbragð byggðar, sbr. kafla 4.1:

- Að yfirbragð byggðar taki mið af núverandi byggð.
- Að gatnakerfi taki mið af umferðaröryggi, umhverfi og bæjarmynd. Unnið verði áfram að frágangi gatna- og göngustíga samhliða uppbyggingu húsnæðis.
- Að komið verði fyrir bekkjum á völdum göngu- og hjólastígum og eftir atvikum á afþreyingar- og ferðamannasvæðum og opnum svæðum, m.a. til að mæta þörfum mismunandi samfélagshópa.
- Að örugg hjólastæði verði í boði við opinberar byggingar og við helstu áfangastaði á útivistarsvæðum.

Stefna aðalskipulagsins um íbúðarbyggð og varðar Borg er eftirfarandi:

Sveitarstjórn leggur áherslu á að efla uppbyggingu innan þéttbýlis t.a.m. með nægu lóðaframboði. Markmiðið er að gera búsetu í sveitarfélaginu eftirsóknarverða og tryggja íbúum góð lífsskilyrði.

- 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.

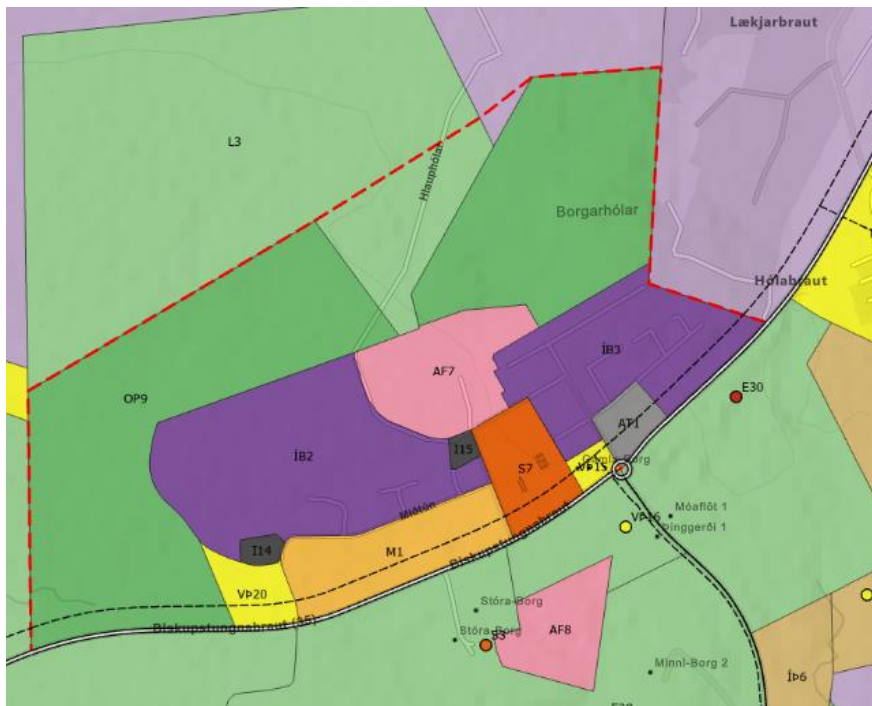
- Að íbúðarbyggð verði aðlaðandi með góðu aðgengi að opnum svæðum, leiksvæðum og þjónustu. Lögð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á óbyggðum lóðum.
- Að Borg verði markvisst byggð upp sem þjónustumiðstöð sveitarfélagsins og þar verði jafnframt tryggt fjölbreytt framboð íbúðarlóða í góðum tengslum við helstu þjónustustofnanir sveitarfélagsins.

Í almennum skilmálum fyrir íbúðarbyggð kemur m.a. fram að byggð skuli vera lágreist, á 1-3 hæðum og deiliskipulagsskilmálar skulu miða að gæðum húsnæðis og vönduðu yfirbragði byggðar. Einnig að gert verði ráð fyrir fjölbreyttri og blandaðri íbúðarbyggð þar sem verði kostur á íbúðum í einbýlis, rað-, par- og fjölbýlishúsum.

Á þéttbýlisupprætti er afmarkaður landnotkunarreitir fyrir ÍB2 og í töflu 15 er sett fram sérákvæði fyrir svæðið.

Nr	Heiti	Lýsing og skilmálar	Fjöldi íbúða	Óbyggðar íbúðir	NHL	Stærð (ha)
ÍB2	Stóra-Borg	Nýtt íbúðarsvæði vestan Skólabrautar. Á svæðinu verður blönduð og lágreist íbúðarbyggð á 1-3 hæðum sem verður skilgreint nánar í deiliskipulagi. 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

Deiliskipulagið, þ.e. deiliskipulag annars áfanga íbúðarbyggðar vestan Skólabrautar á Borg, er í samræmi við gildandi aðalskipulag.



Mynd 6 Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032, skjáskot af stafrænu aðalskipulagi. Deiliskipulagið tekur til hluta íB2.

2.8 Staða deiliskipulags

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Sunnan skipulagssvæðisins er í gildi deiliskipulag fyrsta áfanga Vesturbyggðar sem samþykkt var 29. júní 2023. Því deiliskipulagi hefur verið breytt þrisvar sinnum, en fyrsta breytingin var samþykkt 5. apríl 2024 og hún varðar endurskilgreiningu á staðföngum og númerum lóða. Önnur breyting á deiliskipulaginu var samþykkt 5. mars 2025

og varðar breytingu á stærð og nýtingarhlutfalli lóðar við Lækjartún. Þriðja deiliskipulagsbreytingin var einnig samþykkt 5. mars 2025 og varðar lágmarksstærðir húsa innan einbýlihúsaloða og almennar kröfur um að öll hús skuli vera á steypum grunni með steyptri botnplötu.

Aðliggjandi, austan Skólabrautar, er deiliskipulag fyrir núverandi þéttbýli á Borg sem samþykkt var 16. febrúar 2022. Því deiliskipulagi hefur verið breytt einu sinni, þ.e. vegna Hraunbrautar 43, en breytingin var samþykkt 1. júní 2022.

Norðaustan skipulagssvæðisins er deiliskipulag útivistarsvæðis á Borg í Grímsnesi, samþykkt 18. ágúst 2021.

Deiliskipulag fyrir miðsvæði á Borg, þ.e. M1 í aðalskipulagi, var samþykkt 19. apríl 2023 og tók gildi 9. júní sama ár. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulaginu, samþykkt 4. júní 2025 og varðar stækkun lóðar við Miðtún, m.a. stækkun athafnasvæðis á lóð fyrir stærri þjónustubíla og rútur og fjölgun bílastæða.

2.9 Tengsl við aðrar áætlanir

Í kaflanum eru tilgreind helstu áætlanir og stefnuskjöl stjórnvalda og Grímsnes- og Grafningshrepps sem tengjast gerð deiliskipulagsins.

Landsskipulagsstefna 2024-2038

Landsskipulagsstefna er unnin á grundvelli skipulagslaga og felur í sér stefnu ríkisins í skipulagsmálum og almenn sjónarmið til leiðbeiningar við skipulagsgerð sveitarfélaga. Deiliskipulagið tengist einkum landsskipulagsstefnu um skipulag í þéttbýli. Sérstaklega er vísað er til áherslu A.7 *Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi*. Einnig er vísað til áherslu B.7 *Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi*.⁹

⁹ Alþingi. (2024).

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun

Markmiðin voru samþykkt af fulltrúum allra aðildarríkja Sameinuðu þjóðanna árið 2015. Íslensk stjórnvöld hafa valið sérstök forgangsmarkmið¹⁰ til að vinna að og eru nánar útfærð í öðrum áætlunum stjórnvalda, svo sem aðgerðaáætlun í loftslagsmálum. Tiltekin heimsmarkmið eru hér valin sem viðmið í umhverfismati.

Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum

Ísland hefur sett sér markmið í loftslagsmálum og í júní 2024 var kynnt ný og uppfærð aðgerðaáætlun í loftslagsmálum með 150 aðgerðum. Til að ná tilsettum árangri í loftslagsmálum hafa íslensk stjórnvöld skuldbundið sig til að ná að lágmarki 55% samdrætti í heildar losun gróðurhúsalofttegunda árið 2030 miðað við 1990 í samfloti með Evrópusambandinu og Noregi.¹¹

Efnislosun og efnisflutningar í tengslum við uppbyggingu nýrrar byggðar og tilhögun byggðarinnar gagnvart samgöngum hefur áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda.



Mynd 7 Skipulagssvæðið séð frá austri, en fjær eru Búrfell og Kerhóll.

Heilsueflandi samfélag

Grímsnes- og Grafningshreppur er aðili að *Heilsueflandi samfélagi*, en meginmarkmið verkefnisins er að styðja samfélög í að vinna með markvissum hætti að því að skapa umhverfi og aðstæður sem stuðla að heilbrigðum lifnaðarháttum, heilsu og vellíðan allra íbúa. Í slíku samfélagi er heilsa og líðan íbúa í fyrirrúmi í stefnumótun og aðgerðum á öllum sviðum og mikilvægur þáttur í því sambandi er mótun byggðar.¹²

¹⁰ Stjórnarráð Íslands. (2025A).

¹¹ Stjórnarráð Íslands. (2025B).

¹² Embætti landlæknis. (2025).

3 Deiliskipulag

3.1 Meginatriði deiliskipulagsins

3.1.1 Yfirlit

Deiliskipulagssvæðið er 5,9 ha að stærð og er skipt upp í fjóra uppbyggingarklasa auk lóðar fyrir opinbera þjónustu á vegum sveitarfélagsins. Einnig er gert ráð fyrir veitustöð rafmagns sem þjónar hverfinu. Innan svæðisins er gert ráð fyrir u.þ.b. 53 - 60 íbúðum á 29 lóðum. Innan svæðis er gert ráð fyrir leiksvæðum, gönguleiðum og opnum svæðum með áherslu á blágrænar ofanvatnslausnir.

3.1.2 Framsetning

Skipulagið er sett fram á deiliskipulagsupprætti og í greinargerð. Settir eru skilmálar um mikilvæg viðfangsefni og þætti eins og yfirbragð og gæði byggðar, staðsetningu húsa og annarra mannvirkja, götur, hljóðvist, götumynd, almenningsskými, göngutengingar og algilda hönnun, sbr. viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags í gr. 5.3.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Í skipulaginu eru sett fram almenn ákvæði um einstök viðfangsefni deiliskipulagsins. Auk þess eru sett fram sérákvæði fyrir einstakar lóðir, það er um gerð og hæð húsa o.fl.

3.1.3 Sérstakar áherslur sveitarstjórnar

Grímsnes- og Grafningshreppur hefur sett sérstakar áherslur inn í gerð deiliskipulagsins, auk þeirra áherslna sem fram koma í Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Megináherslan er á að Borg verði áfram fjölskylduvænt og eftirsóknarvert til búsetu. Búsetuframboð verði fjölbreytilegt og fullnægi þörfum allra aldurshópa. Ákveðinn fjölbreytni verði í skipulaginu um húsagerðir og íbúðastærðir innan tiltekinna klasa. Áherslurnar eru eftirfarandi:

- Að nýja byggðin tengist við nærliggjandi þjónustusvæði eða miðsvæði og byggð austan Skólabrautar og að deiliskipulagið stuðli að góðum tengslum og flæði innviða þar á milli.
- Í nýrri byggð verði fjölbreytt byggðamynstur og yfirbragð byggðar. Uppbygging á svæðinu verði áfangaskipt, þannig að það geti byggst upp á nokkrum tíma og hægt verði að viðhalda gæðum umhverfis á uppbyggingartímanum og lágmarka kostnað sveitarfélagsins vegna innviða.
- Fyrirkomulag byggðar, stígar og götur stuðli að góðum tengslum við útivistarsvæði norðaustan byggðarinnar. Auk þess er áhersla á leiksvæði innan hinnar nýju byggðar.
- Sjálfbærnimarkmið verði höfð að ákveðnu leiðarljósi og að nýta sjálfbærar ofanvatnslausnir og græna innviði þar sem við á.
- Gatna- og stígakerfi nýju byggðarinnar (og tengingar við eldri byggð) verði samræmt og jafnframt skapað svigrúm fyrir framtíðartengingar við Biskupstungnabraut og sumarhúsabyggð norðan deiliskipulagssvæðisins.
- Áhersla er á vandaða og hóflega lýsingu byggðarinnar, en jafnframt hugað að myrkurgæðum.

3.1.4 Viðfangsefni og efnistöð

Deiliskipulagið tekur til allra lóða innan deiliskipulagssvæðisins ásamt almenningsskýmum, gatnakerfi, stígum, leiksvæðum og opnum svæðum. Deiliskipulagið byggir á stefnu aðalskipulagsins um byggð í þéttbýli, en útfærð er stefna um uppbyggingu hverfisins, tilhögun byggðarinnar og samspil hennar við núverandi byggð. Deiliskipulagið ákvarðar landnotkun, byggðamynstur og setur skilmála um yfirbragð byggðar, innviði og gæði umhverfis. Skilmálar fyrir innviði gera m.a. grein fyrir opnum svæðum, gatnahönnun hjóla- og göngustígum, ofanvatnslausnum og veitukerfum. Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirkja á lóð (byggingarskilmálar) kveða m.a. á um byggingarmagn, fjölda íbúða, hæð húsa og sérákvæði fyrir tilteknar lóðir. Auk þess eru almenn ákvæði fyrir lóðir.

Með uppbyggingu á skipulagssvæðinu breytist svæðið í íbúðarbyggð og það markar áframhaldandi vöxt þéttbýlisins á Borg. Eftirfarandi er lagt til grundvallar við útfærslu deiliskipulagsins, auk sérstakra áherslna sveitarstjórnar sem fyrr er getið. Einnig er vísað til valkostagreiningar í umhverfismati deiliskipulagsins:

- **Samfélag**

- Skipulagið mótast umgjörð um fjölbreytt mannlíf allra aldurs- og þjóðfélagsþópna.
- Skipulag og tilhögun byggðar stuðlar að félagslegum samskiptum fólks.
- Skipulag byggðar stuðlar að heilnæmu umhverfi og öryggi fólks, svo sem umferðaröryggi.
- Skipulag byggðar stuðlar að lýðheilsu með hreyfingu og tækifærum til útiveru.

- **Gæði byggðar**

- Skipulögd er tiltölulega þétt byggð.
- Góð tengsl eru við útivistarsvæði við þéttbýlið.
- Skipulag og tilhögun byggðar hvetur til að ganga og hjóla innan þéttbýlis.
- Megin gönguleið að skóla og íþróttum er án þverunar gatna þar sem er mikil eða hröð umferð.
- Byggð fellur vel að landslagi og byggir á samspili byggðar og náttúru.
- Nýttar eru blágrænar lausnir fyrir ofanvatn sem styrkja gróðursvæði.
- Gæðum umhverfis er viðhaldið á uppbyggingartíma.

- **Uppbygging**

- Fjölbreytt íbúðarval er í hverjum áfanga.
- Meðalstærð íbúða er um 230 m², en íbúðir geta verið á bilinu 50 – 285 m² að stærð.

- Lágmarksstærð einbýlishúsa er 140 m².
- Stuðlað er að visthæfi bygginga. Áfangsskipt og hagkvæm uppbygging skipulagssvæðisins.

- **Vistkerfi og menningarminjar**

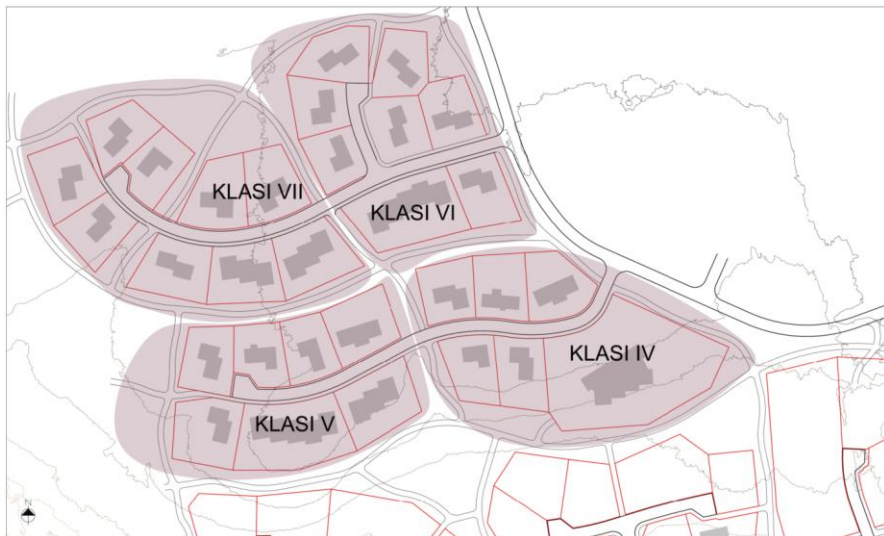
- Skírskotanir eru í sögu og þróun svæðisins, svo sem hvað varðar götuheiti og með því að nýta fornar gönguleiðir sem rásir fyrir ofanvatn.
- Ofanvatnslausnirnar eru nýttar til að hreinsa vatnið, veita því áfram eða hleypa því niður í jarðvegin.
- Ofanvatn er leitt frá opnum svæðum, lóðum og götum og þannig stuðlað að minni röskun á náttúrlegum ferlum.
- Gróðurþekju er viðhaldið og gróðursvæði stuðla að líffræðilegri fjölbreytni.



Mynd 8 Áhersla er lögð á grænt yfirbragð, leiksvæði og góð göngutengsl.

3.1.5 Áfangaskipting og fjöldi íbúða

Í skipulaginu er gert ráð fyrir uppbyggingaráföngum þar sem reiknað er með að svæðið byggist upp á löngum tíma. Gert er ráð fyrir að hverfið í heild skiptist í klasa en fjórir þeirra, þ.e. klasi IV til VII eru innan marka þessa deiliskipulags. Einn eða fleiri klasar geta verið í uppbyggingu á hverjum tíma.



Mynd 9 Áfangaskipting hverfisins.

Samanlögð stærð lóða er um 24.600 m² og hámarks byggingarmagn er um 8700 m², þar af eru íbúðir rúmlega 7000 m².

Klasi IV Heiðartún

Innan klasans er gert ráð fyrir sjö íbúðum á fimm lóðum auk lóðar fyrir opinbera þjónustu, sbr. töflu í kafla 3.3.1. Þrjár lóðir eru fyrir einbýlishús, tvær fyrir parhús. Við afgreiðslu byggingarleyfis skal parhúsalóðum skipt upp í samræmi við hönnun mannvirkja, sbr. kafla 3.3.

Klasinn einkennist af heildsteyptu yfirbragði einbýlis-, parhúsabyggðar, þar sem rík áhersla er á að svæðið myndi eina sjónræna heild þrátt fyrir mismunandi stærð og útlit húsa. Unnið er með náttúrugæði svæðisins svo sem hvað varðar halla lands, hæðarlegu húsa, birtu og skjólmyndun.

Klasi V Heiðartún

Innan klasans er gert ráð fyrir 15 - 17 íbúðum á sjö lóðum, sbr. töflu í kafla 3.3.1. Þrjár lóðir eru fyrir einbýlishús, tvær fyrir parhús og tvær fyrir raðhús. Auk þess er gert ráð fyrir einni lóð fyrir veitustöð rafmagns fyrir hverfið. Við afgreiðslu byggingarleyfis skal par- og raðhúsalóðum skipt upp í samræmi við hönnun mannvirkja, sbr. kafla 3.3.

Klasinn einkennist af blandaðri einbýlis-, par- og raðhúsabyggðar í góðum tengslum við leiksvæði og opin svæði í miðju hverfinu. Áhersla er á fjölbreyttar stærðir íbúða þar sem unnið er með náttúrugæði svæðisins svo sem hvað varðar halla lands, útsýni, birtu og skjólmyndun. Uppbygging á raðhúsalóð bíður upp á talsverðan sveigjanleika hvað varðar stærð og fjölda íbúða.

Klasi VI Móatún

Innan klasans er gert ráð fyrir 15 - 17 íbúðum á átta lóðum, sbr. töflu í kafla 3.3.1. Lóðirnar eru parhúsa- einbýlis- og raðhúsalóðir. Við afgreiðslu byggingarleyfis skal par- og raðhúsalóðum skipt upp í samræmi við hönnun mannvirkja, sbr. kafla 3.3.

Klasinn einkennist af einingum einbýlis- og parhúsa með áherslu á fjölbreytta, litríka og hlýlega heild í góðum tengslum við aðliggjandi þjónustu. Ein lóð neðan götu er raðhúsalóð. Uppbygging klasans býður upp á talsverðan sveigjanleika, en rík áhersla er á að staðsetning og útfærslur bygginga hámarki gæði með tilliti til aðgengis að dagsbirtu og gæði garðrýma, auk þess að stuðla að félagslegum samskiptum og samvinnu íbúanna í dagsins önn. Uppbygging á raðhúsalóð bíður upp á talsverðan sveigjanleika hvað varðar stærð og fjölda íbúða.

Klasi VII Móatún

Innan klasans er gert ráð fyrir 17 - 19 íbúðum á níu lóðum, sbr. töflu í kafla 3.3.1. Þrjár lóðir eru fyrir einbýlishús, fjórar fyrir parhús og tvær fyrir raðhús. Við afgreiðslu byggingarleyfis skal par- og raðhúsalóðum skipt upp í samræmi við hönnun mannvirkja, sbr. kafla 3.3.

Klasinn einkennist af blandaðri einbýlis-, par- og raðhúsabyggðar í góðum tengslum við leiksvæði og opin svæði í jaðri byggðarinnar. Áhersla er á fjölbreyttar stærðir íbúða þar sem unnið er með náttúrugæði svæðisins svo sem hvað varðar halla lands, útsýni og birtu. Uppbygging á raðhúsalóð bíður upp á talsverðan sveigjanleika hvað varðar stærð og fjölda íbúða.

3.2 Almenn ákvæði fyrir lóðir

Eftirfarandandi eru almenn ákvæði fyrir lóðir innan deiliskipulagsins.

3.2.1 Landnotkun

- Í hverfinu er heimilt að byggja íbúðarhúsnæði og húsnæði tengt innviðum á svæðinu, svo sem veitur.
- Í klasa IV er heimilt að staðsetja opinbera þjónustu á vegum sveitarfélagsins.
- Áhersla er lögð á fjölbreytta búsetumöguleika innan hverfisins.

3.2.2 Yfirbragð byggðar og byggðamynstur

- Allar framkvæmdir og hönnun mannvirkja skal falla vel að umhverfinu, í samræmi við 69. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 en þar segir að gæta skuli þess við hönnun mannvirkja að þau falli sem best að svipmóti lands og aðliggjandi byggð.
- Leitast skal við að tryggja fjölbreytileika í hönnun húsa og þar með fjölbreytt yfirbragð byggðar, byggðamynstur¹³ innan klasa og í hverfinu í heild.
- Byggðin skal felld að landslaginu, sbr. kafla 3.2.7.

¹³ Byggðamynstur tekur til lögunar og yfirbragðs byggðar, svo sem hæð og þéttleika

- Gæði almenningssrýma verði tryggð með vandaðri hönnun og frágangi.

3.2.3 Byggingarreitir

- Byggingar skulu vera innan byggingarreits, en þó mega þakbrúnir, svalir, reykháfar, sólpallar, brunastigar og minniháttar útbyggingar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit, enda skerði það ekki nýtingu aðliggjandi lóðar.
- Samræma skal útlit rað- og parhúsa innan hvers byggingarreits/lóðar (fyrir uppskiptingu).

3.2.4 Byggingarefni, litir og áferð

- Almennt skal leitast við að velja umhverfisvæn byggingarefni, svo sem byggingarefni sem hlotið hafa umhverfisvottun. Sérstaklega skal huga að því að lágmarka vistspor byggingarefna og stuðla að orkunýtni.
- Byggingar skulu vera með steyptri botnplötu.
- Forðast skal að nota byggingarefni sem geta haft neikvæð áhrif á umhverfi og heilsu manna, svo sem byggingarefni sem innihalda og losa sink (Zn), kopar (Cu) og blý (Pb).
- Leyfður er eftirfarandi frágangur útveggja:
 - Lituð eða steind múrhúðun
 - Málmklæðing úr galvanhúðuðu eða ryðfríu efni
 - Sjónsteypa
 - Steinklæðing, svo sem flísar
 - Timburklæðning

3.2.5 Frágangur lóða og landmótun

- Miða skal við að landhæð á lóðamörkum fylgi jafnri línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal að lágmarki ná 1 m inn á hvora lóð

samliggjandi lóða, nema lóðahafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra hæð. Í því felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðarmörkum, nema um það sé samið.

- Hámarkshæð girðinga á lóðarmörkum að bæjarlandi er 1,2 m.
- Girðingar á aðliggjandi lóðamörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðahöfum.
- Virða skal lóðamörk að opnum svæðum innan hverfis og jarðrask utan lóða er óheimil.
- Leitast verði við að nýta það efni sem fellur til á svæðinu í landmótun innan hverfis.
- Leitast skal við að nýta þá náttúrulegu kosti sem fyrir eru á lóðum s.s. landslag, afstöðu til sólarátta og útsýnis. Eftir því sem kostur er skal vinna með sjónlínur að þekktum kennileitum í umhverfinu.
- Lóðahafar skulu ganga frá bílastæðum með varanlegu yfirborði, svo sem bundnu slitlagi eða grassteini.
- Umhverfi húsa skal mótað m.t.t. skjólmyndunar og skjólveggir skulu hannaðir í samræmi við viðkomandi hús.

3.2.6 Bílastæði

- Almennt skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýlis-, par- og raðhúsum. Miðað skal við að hvert bílastæði sé 3x7 m að stærð.
- Gert er ráð fyrir 26 bílastæðum á lóð fyrir opinbera þjónustu á vegum sveitarfélagsins, þar af skulu tvö stæði vera með aðgengi fyrir alla.
- Hugað skal að ásjúnd bílastæða og aðkomu á lóðum og það tryggt að bílastæði samliggjandi lóða myndi ekki samfelld svæði með föstu yfirborði.
- Bílastæði eru ekki sýnd á uppdrætti.

3.2.7 Hönnun og uppdrættir

- Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem þessi ákvæði, ákvæði fyrir lóðir, mæli- og hæðablöð, lög og reglugerðir segja fyrir um.
- Byggingar innan lóðar skulu hannaðar og lagðar fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild (fyrir uppskiptingu lóðar).
- Samræma skal útlit húsa innan samliggjandi byggingarreita.
- Hönnun húsa skal bæta gæði umhverfisins og byggðarinnar.
- Þar sem hús standa í halla skal aðlaga þau landinu með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð og hlutaðeigandi lóð.
- Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum skv. byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðatölur á landi, við hús og lóðamörk. Einnig skal sýna skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli.

3.2.8 Mæli- og hæðablöð

- Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, en nánari grein verður gerð fyrir þeim á mæli- og hæðablöðum.
- Uppskipting lóða í samræmi við kafla 3.3 skal gerð með útgáfu lóðarblaða samhliða afgreiðslu byggingarheimildar.
- Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin vera rétt hærra en deiliskipulagsuppdráttur.

3.2.9 Meðhöndlun ofanvatns innan lóða

- Miðað er við að leiða afrennsli frá lóðum á yfirborði í ofanvatnslausnir við gönguleiðir og götur skv. deiliskipulagsuppdrætti, í stað hefðbundinnar meðhöndlunar regnvatns frá lóðum.

- Afrennsli af þökum skal því leitt út á gras eða í regnvatnslautir innan lóða með þakniðurföllum og rofvörn.
- Hver lóð skal fá úthlutað tengipunkti við skilgreindar ofanvatnsrásir á yfirborði fyrir ofanvatn sem fellur á lóðina. Gert er ráð fyrir einum tengipunkti fyrir hverja lóð.
- Tryggja skal að meðhöndlun ofanvatns valdi ekki óþægindum á aðliggjandi lóð.
- Ef lóðahafi hyggst nota drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni, skal lóðarhafi skila vatninu í tengipunkt við ofanvatnsrás á yfirborði.
- Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns á lóðaruppdrætti og aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.



Mynd 10 Meginleiðir blágrænna ofanvatnslausna innan hverfisins.



Mynd 11 Dæmi um ofanvatnsrás milli lóða.

3.3 Sérákvæði fyrir lóðir

Einbýlishúsalóðir

- Einbýlishús eru á einni eða tveimur hæðum, sbr. lóðalista í kafla 3.3.1. Heimilt er að hafa niðurgrafinn kjallara.
- Lágmarksstærð einbýlishúsa er 140 m².
- Þakgerð og þakhalli er frjáls að öðru leyti en því sem takmarkast af hámarkshæð og fjölda hæða.

- Hámarkshæð húss er 6,00 m mælt frá gólfkóta jarðhæðar að hæsta punkti þaks. Hæð gólfkóta miðast við 0,3 m yfir aðliggjandi götuhæð. Dæmi um húsgerðir er að finna á deiliskipulagsupprætti.
- Bílskúr er heimill með hverju einbýlishúsi, sambyggður eða stakstæður. Bílskúr reiknast sem hluti af leyfilegu byggingarmagni lóðar og skal ekki vera meira en 35% af heildarbyggingarmagni á lóð. Hámarksstærð er 70 m² og lágmarksfjarlægð frá götu er 7 m.
- Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir fjögur sorpílát innan lóðar. Að öðru leyti gilda samþykktir sveitarfélagsins um meðhöndlun úrgangs.

Parhúsalóðir

- Parhús eru á einni eða tveimur hæðum, sbr. lóðalista í kafla 3.3.1.
- Þakgerð og þakhalli er frjálst að öðru leyti en því sem takmarkast af hámarkshæð og fjölda hæða.
- Hámarkshæð er 6,00 m mælt frá gólfkóta jarðhæðar að hæsta punkti þaks. Hæð gólfkóta miðast við 0,3 m yfir aðliggjandi götuhæð. Dæmi um húsgerðir er að finna á deiliskipulagsupprætti.
- Bílskúr er heimill og skal vera sambyggður parhúsi eða stakstæður. Bílskúr reiknast sem hluti af leyfilegu byggingarmagni lóðar og skal ekki vera meira en 35% af heildarbyggingarmagni á lóð. Hámarksstærð er 70 m² og lágmarksfjarlægð frá götu er 7 m.
- Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir fjögur sorpílát innan lóðar hvers parhúss. Heimilt er að sameina sorphirslu parhúsa. Að öðru leyti gilda samþykktir sveitarfélagsins um meðhöndlun úrgangs.
- Stærð parhúsa getur verið breytileg en heildarbyggingarmagn innan lóðar skal vera í samræmi við lóðalista í kafla 3.3.1.
- Parhúsalóðum skal skipt upp í samræmi við hönnun bygginga innan lóðar. Skal það gert með útgáfu lóðarblaða samhliða afgreiðslu byggingarheimildar.

- Leitast skal við að brjóta upp form hússins þannig að ekki myndist einsleitur samfelldur flötur á framhlið þess.

Raðhúsalóðir

- Raðhús eru á einni eða tveimur hæðum, sbr. lóðalista í kafla 3.3.1.
- Þakgerð og þakhalli er frjálst að öðru leyti en því sem takmarkast af hámarkshæð og fjölda hæða.
- Hámarkshæð er 6,00 m mælt frá gólfkóta jarðhæðar að hæsta punkti þaks. Hæð gólfkóta miðast við 0,3 m yfir aðliggjandi götuhæð. Dæmi um húsgerðir er að finna á deiliskipulagsupprætti.
- Bílskúr er heimill og skal vera sambyggður raðhúsi. Bílskúr reiknast sem hluti af leyfilegu byggingarmagni lóðar og skal ekki vera meira en 35% af heildarbyggingarmagni á lóð. Hámarksstærð er 40 m² og lágmarksfjarlægð frá götu er 7 m.
- Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir fjögur sorpílát innan lóðar hvers raðhúss. Að öðru leyti gilda samþykktir sveitarfélagsins um meðhöndlun úrgangs.
- Leitast skal við að brjóta upp form húsa þannig að ekki myndist einsleitur samfelldur flötur á framhlið húsallengjunnar.
- Stærð húsa í sömu lengju getur verið breytileg en heildarbyggingarmagn innan lóðar skal vera í samræmi við lóðalista í kafla 3.3.1.
- Heimilt er að fjölga eða fækka íbúðum um eina íbúð miðað uppgjöfinn fjölda í lóðalista í kafla 3.3.1. Að lágmarki skulu þó vera þrjár íbúðir á raðhúsalóð.
- Raðhúsalóðum skal skipt upp í samræmi við hönnun bygginga innan lóðar. Skal það gert með útgáfu lóðarblaða samhliða afgreiðslu byggingarheimildar.

Lóð fyrir opinbera þjónustu

- Lóð fyrir opinbera þjónustu á vegum sveitarfélagsins eða aðra opinbera þjónustu.
- Byggingar á lóð geta verið á einni eða tveimur hæðum, sbr. lóðalista í kafla 3.3.1.
- Þakgerð og þakhalli er frjálst að öðru leyti en því sem takmarkast af hámarkshæð og fjölda hæða.
- Hámarkshæð er 9,00 mælt frá gólfkóta jarðhæðar að hæsta punkti þaks. Hæð gólfkóta miðast við 0,3 m yfir aðliggjandi götuhæð.
- Gers skal ráð fyrir bílastæðum á lóð og skal bílastæði hannað m.t.t. öryggis gangandi vegfarenda á lóðinni.
- Gera skal ráð fyrir sorphirslu í samræmi við umfang starfseminnar. Að öðru leyti gilda samþykktir sveitarfélagsins um meðhöndlun úrgangs.
- Hönnun og frágangur lóðar skal vera vandaður og stuðla að skjólmyndun og öryggi notenda þjónustunnar.



Mynd 12 Gerðir lóða innan hverfisins.

3.3.1 Byggingarskilmálar

Klasi IV Heiðartún – lóðalisti

Heiti lóðar	Gerð	Nýting	Sérákvæði fyrir lóð	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Stærð lóðar í m ²	Nýtingarhlutfall	Hámarks byggingarmagn í m ²
Heiðartún 1	Opinber þjónusta	Opinber þjónusta sveitarfélagsins		0	1-2	4.646	0,35	1.626,1
Heiðartún 2	Parhús	Íbúðir		2	2	1.069	0,35	374,2
Heiðartún 3	Parhús	Íbúðir		2	1	989	0,35	346,2
Heiðartún 4	Einbýli	Íbúðir		1	2	952	0,3	285,6
Heiðartún 5	Einbýli	Íbúðir		1	1	917	0,3	275,1
Heiðartún 6	Einbýli	Íbúðir		1	2	879	0,3	263,7
Samtals				7		9.452		3.170,8

Klasi V Heiðartún – lóðalisti

Heiti lóðar	Gerð	Nýting	Sérákvæði fyrir lóð	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Stærð lóðar í m ²	Nýtingarhlutfall	Hámarks byggingarmagn í m ²
Heiðartún spennistöð (Sp)	Veitustöð	Veitustöð rafmagns fyrir hverfið				50	0,15	7,5
Heiðartún 7	Raðhús	Íbúðir	Heimilt að fjölga íbúðum um eina íbúð.	3*	1	1304	0,5	652,0
Heiðartún 8	Parhús	Íbúðir		2	2	1072	0,35	375,2
Heiðartún 9	Raðhús	Íbúðir	Heimilt að fjölga eða fækka íbúðum um eina íbúð.	5**	1	1982	0,5	991,0
Heiðartún 10	Einbýli	Íbúðir		1	2	876	0,3	262,8
Heiðartún 11	Parhús	Íbúðir		2	2	1179	0,35	412,7
Heiðartún 12	Einbýli	Íbúðir		1	2	843	0,3	252,9
Heiðartún 14	Einbýli	Íbúðir		1	2	920	0,3	276,0
Samtals				15		8226		3230,1

* Lágmarksfjöldi íbúða innan lóðar er 3 en hámark 4 íbúðir.

** Lágmarksfjöldi íbúða innan lóðar er 4 en hámark 6 íbúðir.

Klasi VI Móatún – lóðalisti

Heiti lóðar	Gerð	Nýting	Sérákvæði fyrir lóð	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Stærð lóðar í m ²	Nýtingarhlutfall	Hámarks byggingarmagn í m ²
Móatún 1	Parhús	Íbúðir		2	2	984	0,35	344,4
Móatún 2	Parhús	Íbúðir		2	2	949	0,35	332,2
Móatún 3	Raðhús	Íbúðir	Heimilt að fjölga eða fækka íbúðum um eina íbúð.	5*	2	1909	0,5	954,5
Móatún 4	Parhús	Íbúðir		2	2	973	0,35	340,6
Móatún 4a	Einbýli	Íbúðir		1	2	931	0,3	279,3
Móatún 6	Einbýli	Íbúðir		1	2	804	0,3	241,2
Móatún 6a	Einbýli	Íbúðir		1	2	839	0,3	251,7
Móatún 6b	Parhús	Íbúðir		2	2	963	0,35	337,1
Samtals				16		8352		3080,9

* Lágmarksfjöldi íbúða innan lóðar er 4 en hámark 6 íbúðir.

Klasi VII Móatún – lóðalisti

Heiti lóðar	Gerð	Nýting	Sérákvæði fyrir lóð	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Stærð lóðar í m ²	Nýtingarhlutfall	Hámarks byggingarmagn í m ²
Móatún 5	Raðhús	Íbúðir	Heimilt að fjölga íbúðum um eina íbúð.	3	2	1232	0,5	616,0
Móatún 7	Raðhús	Íbúðir	Heimilt að fjölga íbúðum um eina íbúð.	3	2	1150	0,5	575,0
Móatún 8	Parhús	Íbúðir		2	2	1068	0,35	373,8
Móatún 9	Parhús	Íbúðir		2	2	1110	0,35	388,5
Móatún 10	Parhús	Íbúðir		2	2	1084	0,35	379,4
Móatún 11	Einbýli	Íbúðir		1	2	949	0,3	284,7
Móatún 12	Einbýli	Íbúðir		1	2	888	0,3	266,4
Móatún 13	Parhús	Íbúðir		2	2	1110	0,35	388,5
Móatún 14	Einbýli	Íbúðir		1	2	891	0,3	267,3
Samtals				17		9482		3539,6

* Lágmarksfjöldi íbúða innan lóðar er 3 en hámark 4 íbúðir.

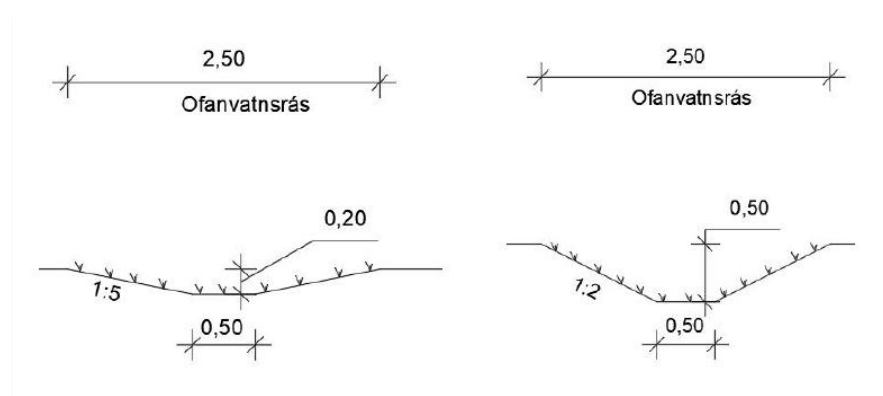
3.4 Veitur

3.4.1 Almenn ákvæði um veitur

- Dreifilagnir veitukerfa skulu vera, eftir því sem kostur er, undir götum og stígum. Þar sem það er mögulegt skulu lagnaleiðir liggja samsíða.
- Helgunarsvæði veitna er að jafnaði 1 m til hvorrar hliðar. Hafa skal samráð við umráðanda viðkomandi veitna um gróður og framkvæmdir innan helgunarsvæða.

3.4.2 Meðhöndlun ofanvatns

- Gert er ráð fyrir að ofanvatn verði leitt í rásum um hverfið að votlendi og læk vestan svæðisins. Ekki er gert ráð hefðbundnum regnvatnslögnum í götum.
- Afrennsli af götum er leitt í grænar rásir, þ.e. ofanvatnsrásir, sem bæði gegna því hlutverki að hreinsa ofanvatnið sem og að flytja það áfram í núverandi votlendi og læk sem liggja neðar í landinu.
- Gert er ráð fyrir að gömul leið (minjar 423-023) sem myndar afgerandi lægð í landinu verði nýtt sem ofanvatnsrás, líkt og hún gerir í dag. Yfirborði leiðarinnar/lægðarinnar skal ekki raskað og allar framkvæmir í tengslum við nýtinguna skulu vera í samráði við Minjastofnun Íslands.
- Ofanvatnsrásirnar skulu vera hannaðar með tilliti til útlits og öryggis, grunnar rásir með aflíðandi bökkum.
- Dæmi um snið ofanvatnsrása er sýnt á meðfylgjandi mynd (Mynd 13). Almenn er gert ráð fyrir að dýpt rásanna sé um 20 cm en dýpri við þveranir gangstétta svo hægt sé að koma ræsum undir gangstéttir (50 cm dýpt).
- Svæði fyrir ofanvatnslausnir og áætluð lega ofanvatnsrása er sýnd á deiliskipulagsupprætti.



Mynd 13 Dæmi um snið ofanvatnsrása.

3.4.3 Fráveita

- Fráveituvatn frá hverfinu verður leitt í safnkerfi og sameiginlegt hreinsivirki vestan við byggðina á Borg.
- Ofanvatn og fráveita skal aðgreint.
- Hreinsun á skólpi skal vera tveggja þrepa í samræmi við 7. gr. reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999.
- Ákvörðun um legu og tengingar fráveitulagna er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa.

3.4.4 Rafveita

- Veitustöð rafmagns sem þjónar hverfinu er staðsett við Heiðartún og er hún afmörkuð á uppdrætti og gert er ráð fyrir sérstakri lóð undir hana.
- Gera skal ráð fyrir möguleika á lögnum fyrir rafhleðslu við bílastæði á lóð fyrir opinbera þjónustu.

3.4.5 Vatnsveita

- Neysluvatn er fengið frá vatnsveitu sveitarfélagsins.
- Hitaveita er frá hitaveitu Grímsnes- og Grafningshrepps.
- Gera skal ráð fyrir viðeigandi brunahönum við hönnun vatnsveitu og tryggja gott aðgengi að þeim.
- Ákvörðun um legu og tengingar vatnsveitulagna er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa.

3.4.6 Lýsing og myrkurgæði

- Lýsing á svæðinu skal vera látlaus og gæta skal þess að hún valdi ekki sjónrænum óþægindum eða ljósmengun á svæðinu eða aðliggjandi svæðum. Lampabúnaður skal skerma ljósgjafa til að valda ekki glýju eða ljósmengun.
- Fara skal eftir almennum kröfum og stöðlum um gatna- og stígalýsingu s.s. ÍST/EN 12464-2:2014 og ÍST/EN 13201-1:2003. Búnaður er háður samþykki framkvæmda- og veitusviðs.
- Varðveita skal myrkursvæði eins og mögulegt er. Við götur skal nota lýsingu sem veitir vegfarendum öryggistilfinningu, um leið og ljósmengun er haldið í lágmarki. Opin svæði og almenningssrými skulu vera upplýst með lágstemmdri lýsingu og nýta skal lýsingu til að stuðla að áhugaverðri upplifun.
- Utanhússlýsing húsa og annarra mannvirka skal vera látlaus, óbein og án glýju, með afskermuðum lömpum.



Mynd 14 Græn svæði innan hverfisins.

3.5 Opin svæði og leiksvæði

3.5.1 Hlutverk, umhirða og umsjón

- Opin svæði og leiksvæði eru í eigu og umsjón sveitarfélagsins.
- Grænir geirar gegna mikilvægu hlutverki sem ofanvatnsrásir sem liggja í gegnum skipulagssvæðið frá norðri til suðurs og austri til vesturs.
- Opin svæði næst götum og stígum nýtist einnig til losunar snævar við hreinsun gagna og stíga að vetri til.
- Gert er ráð fyrir leiksvæðum á deiliskipulagssvæðinu.
- Við útfærslu leiksvæða skal tryggt að fornminjum verði ekki raskað.



Mynd 15 Leiksvæði innan hverfisins.

3.5.2 Hönnun og útfærsla

- Á opnum svæðum skal vinna með vatn og gróður með þeim hætti að stutt verði við líffræðilegan fjölbreytileika og lýðheilsu.
- Gert er ráð fyrir fjölbreyttum opnum svæðum eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdraetti. Hönnun opinna svæða taki mið af stígum, gróðursvæðum, ofanvatnslausnum og lóðarmörkum og huga skal að setsvæðum og skjólmyndun.
- Lögð er áhersla á að leiksvæði verði hönnuð með náttúrulega tengingu við umhverfið í kring í huga og að nýta sem best þau gæði sem eru til staðar.

3.6 Gatnakerfi og umferðarflæði

3.6.1 Stígar

- Gert er ráð fyrir að gönguleiðir liggi um svæðið eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdraetti. Gert er ráð fyrir blönduðu stígakerfi innan

hverfis og megin gönguleiðir liggi milli og í gegnum íbúðarklasa og um opin svæði.

- Öruggar göngu- og hjólatengingar verði að íþrótt- og skólasvæðum og helstu þjónustu.
- Göngu- og hjólaeiðir liggi að útivistarsvæði norðaustan hverfisins.
- Gert er ráð fyrir að aðalstígar verði með bundnu slitlagi eða hellulagðar. Tengistígar verði með föstu eða malaryfirborði.
- Gangstéttir liggi með öllum götum. Við hönnun þeirra verði öryggi gagnandi og hjólandi vegfarenda haft að leiðarljósi og stuðlað að öruggum leiðum.



Mynd 16 Göngu- og hjólaeiðir um hverfið. Meginleiðin er án götuþverana nema um Skólabraut næst skólanum.

3.6.2 Götur

- Aðkoma inn á deiliskipulagssvæðið er um Skólabraut og nýjan veg vestan eldri byggðar.
- Götur eru sýndar á deiliskipulagsuppdraetti en áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við hönnun gatna.

- Götur skulu malbikaðar. Við hönnun gatna skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og haga hæðarsetningu þannig að hægt verði að leiða ofanvatn í réttan farveg. Tryggja skal að kantsteinn hindri ekki rennsli ofanvatns í vatnsrásina. Einnig skal huga að viðeigandi lausnum þar sem vegir, gangstéttir og innkeyrslur þvera ofanvatnsrásirnar. Á Mynd 13 má sjá dæmi um snið ofanvatnsrása.

3.7 Fornleifar

- Tvær fornleifar eru skráðar við og innan skipulagssvæðisins, þ.e. götur á gömlum leiðum, og eru fornleifastaðir færðir inn á deiliskipulagsuppdrátt. Tryggja skal að þeim verði ekki raskað umfram það sem orðið er, en svæðið er nú sléttað í tún. Framkvæmdir innan helgunarsvæðis fornminja skal vera í samráði við Minjastofnun Íslands.
- Ef fornminjar finnast við framkvæmd á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Stofnunin skal þá láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.
- Skv. 21. gr. sömu laga má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja fornminjar úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

4 Umhverfismat deiliskipulagsins

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, sbr. 2. gr. laganna. Deiliskipulagið er unnið samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og er tekið fyrir í sveitarstjórn. Áhrif deiliskipulagsins, á þá þætti umhverfisins sem gætu orðið fyrir áhrifum, eru metin samhliða gerð skipulagsins og mið tekið af niðurstöðum matsins við útfærslu þess. Lögð er fram tillaga að deiliskipulagi ásamt umhverfismatskýrslu til lögbundinnar kynningar. Í umhverfismatskýrslunni eru metin áhrif deiliskipulags fyrir fyrsta og annan áfanga hverfisins, enda þó hér sé um að ræða annan áfanga deiliskipulags fyrir hverfi vestan Skólabrautar á Borg, þ.e. deiliskipulag sem afmarkast af klasa IV til VII auk lóðar fyrir opinbera þjónustu.



Mynd 17 Úr rammaskipulagi fyrir Vesturbyggð. Klasar í öðrum áfanga deiliskipulagsgerðar nýrrar byggðar eru klasar IV til VII. Lóðaskipan innan áfangans er lítillaga breytt.

4.1 Umhverfisþættir og áhrifaþætti

Áhrifaþættir eru þeir hlutar deiliskipulagsins sem eru líklegir til að hafa áhrif á umhverfið. Umhverfisþættir eru þeir þættir sem skipulagið getur haft áhrif á. Umhverfismatinu er ætlað að lágmarka neikvæð áhrif og hámarka þau jákvæðu.

Í eftirfarandi töflu (Tafla 4.1) er vinsun umhverfisþátta, þ.e. greining á megin matsþættum og umhverfisþáttum sem eru líklegir til að verða fyrir áhrifum vegna stefnu deiliskipulagsins. Val umhverfisþátta byggir á fyrirliggjandi upplýsingum.

4.2 Viðmið og vísar til grundvallar umhverfismati

Við umhverfismatið er stuðst við þær upplýsingar sem fyrir liggja um grunnástand umhverfis og upplýsingar sem aflað hefur verið við undirbúning deiliskipulagsins og uppbyggingu hverfisins. Þá er einnig leitað til sérfróðra manna og stofnana og annarra sem búa yfir þekkingu á staðhættum.

Tafla 4.1 Matsþættir og umhverfisþættir sem teljast líklegir til þess að verða fyrir áhrifum vegna deiliskipulagsins.

Matsþáttur	Umvhverfisþættir	Skýringar
Náttúrufarslegir þættir	Jarðvegur, vatn, vatnalíf, dýr, plöntur, líffræðileg fjölbreytni og loftslag	Vegna rasks á landi og áhrifa á jarðveg og gróið land sem fer undir byggð. Losun gróðurhúsalofttegunda vegna losunar jarðvegs. Áhrif á landslag og ásýnd lands
Menningararfur og landslag	Landslag og menningarminjar	Möguleg áhrif á fornleifar. Breytingar á ásýnd lands
Hagrænir þættir og innviðir	Íbúar, efnisleg verðmæti og næmni fyrir hættu á náttúruhamförum	Vöxtur þéttbýlis og fjölgun íbúa, styrking nærþjónustu o.fl.. Atvinnutækifæri
Heilsa og öryggi	Heilbrigði manna, hljóðvist og loftgæði	Áhrif umferðar að lóð fyrir opinbera þjónustu og möguleg áhrif á umferðaröryggi

Framsetning umhverfismats er í formi matstafla og texta. Lögð er fram tillaga að deiliskipulagi ásamt umhverfismatsskýrslu til lögbundinnar kynningar.

Í umhverfismatinu er stuðst við vægiseinkunnir við mat á valkostum og einstökum þáttum skipulagsins. Vægiseinkunnin byggir á leiðbeiningum Skipulagsstofnunar¹⁴ og stuðst er við sex vægiseinkunnir við matið sbr. töflu hér að neðan (Tafla 4.2).

Skilgreind eru umhverfisviðmið og er þeim ætlað að lýsa æskilegri þróun með tilliti til sjálfbærni og umhverfismála. Skilgreindir eru umhverfisvísar og sýnd tengsl við umhverfisþætti sem skilgreindir eru í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana, sjá töflu hér að neðan (Tafla 4.3). Umhverfisviðmiðin eru í grunnin byggð á Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna¹⁵ um sjálfbæra þróun. Sérstaklega er tekið mið af heimsmarkmiðum sem valin hafa verið sem forgangsmarkmið íslenskra stjórnvalda og hafa augljós tengsl við skipulagsgerð. Einnig er byggt á Landsskipulagsstefnu 2024-2038 og öðrum áætlunum á landsvísu, auk markmiða viðeigandi laga.

Í umhverfismatinu er lagt mat á það hvort uppbygging skv. útfærslu í skipulagi styðji eða gangi gegn þeirri stefnu sem umhverfisviðmiðin fela í sér (Tafla 4.3). Skilgreindar eru matsspurningar til að greina hvort stefnan í deiliskipulagi styður eða vinnur gegn skilgreindum umhverfisviðmiðunum (Tafla 4.4).

¹⁴ Skipulagsstofnun. (2007).
¹⁵ Stjórnarráð Íslands. (2025A).

Tafla 4.2 Vægiseinkunn fyrir umhverfismat áætlunar.

Vægiseinkunn	Skýringar
++	Veruleg jákvæð áhrif. Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega jákvæðri breytingu á umhverfinu.
+	Jákvæð áhrif. Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið.
0	Engin eða óveruleg áhrif / Á ekki við. Tillaga að stefnu eða framkvæmd hefur engin, lítil eða óljós tengsl við viðkomandi umhverfisviðmið.
-	Neikvæð áhrif. Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið.
--	Veruleg neikvæð áhrif. Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega neikvæðri breytingu á umhverfinu.
?	Óvissa um áhrif / Vantar upplýsingar. Óvíst er eða háð útfærslu hvort tillaga að stefnu eða framkvæmd styður eða vinnur gegn viðkomandi umhverfisviðmiði.

Tafla 4.3 Umhverfisiðmið, umhverfisvísar og umhverfispættir sem byggt er á í umhverfismati.

Umvhverfisiðmið	Byggt á	Umvhverfisvísar	Umvhverfispættir												
			Íbúar	Heilbrigði manna	Dýr	Plöntur	Líffræðileg fjölbreytni	Jarðvegur	Jarðmyndanir	Vatn	Loft	Loftslag	Efnisleg verðmæti	Menningararfleifi	Næmni fyrir hættu á slysum og náttúruhamförum
Stuðla að heilbrigðu lífni og velliðan fyrir alla frá vöggum til grafar Draga úr ótímabærum dauðsföllum af völdum lífsstílstengdra sjúkdóma með forvörnum m.a. með íþrótt- og félagslífi og útivist. Stuðla að geðheilbrigði og velliðan, heilnæmu umhverfi og góðum möguleikum til útiveru. Draga úr umferðarslysum	Heimsmarkmið Landsskipulags- stefna	umferðarslys aðgengi að útivist ásýnd lands hljóðstig													
Tryggja aðgengi allra að áreiðanlegri og sjálfbærri orku á viðráðanlegu verði Auka hlut endurnýjanlegrar orku. Stuðla að bættri orkunýtingu.	Heimsmarkmið	endurnýjanleg orka orkuskipti													
Borgir og bæir umfaðmi alla þjóðfélagsþóp, séu örugg og sjálfbær og með viðnámsþol gagnvart breytingum Gefa öllum kost á að ferðast með öruggum, sjálfbærum og aðgengilegum ferðamátum. Bæta umferðaröryggi og almenningssamgöngur. Draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum í þéttbýli, með áherslu á loftgæði og meðhöndlun úrgangs	Heimsmarkmið Landsskipulags- stefna	ferðamátar, almennings- samgöngur umferðarslys loftgæði, úrgangs- meðhöndlun													
Grípa til aðgerða til að berjast gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra Stuðla að orkuskiptum í samgöngum og kolefnisbindingu. Flétta aðgerðir vegna loftslagsbreytinga inn í skipulag og áætlanagerð. Stuðla að öryggi almennings gagnvart náttúruvá og loftslagsbreytingum.	Heimsmarkmið Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum Landsskipulags- stefna	binding kolefnis losun kolefnis náttúruvá													
Vernda, endurheimta og styðja sjálfbæra nýtingu vistkerfa á landi Tryggja varðveislu, endurheimt og sjálfbæra nýtingu vistkerfa á landi og í ferskvatni og þjónustu þeirra. Grípa til aðgerða til að draga úr hnignun búsvæða og líffræðilegrar fjölbreytni og koma í veg fyrir útrýmingu tegunda í hættu.	Heimsmarkmið Lög um náttúruvernd	líffræðileg fjölbreytni gróðurfar skógar fuglalíf verndarsvæði													
Stuðla að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi Stuðla að varðveislu og vernd náttúru- og menningarminja, sem felast í líffræðilegum fjölbreytileika, fjölbreytni jarðmyndana, landslagi og minjum um sögu og búsetu. Yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, náttúru, landslagi og staðhættum	Landsskipulags- stefna Menningarstefna í mannvirkjagerð Lög um menningar- minjar	fágæti landslags ásýnd lands náttúruminjar fornleifaskráning byggðamynstur													

Tafla 4.4 Matsþættir, viðmið og matsspurningar.

Matsþáttur	Viðmið	Matsspurning
Náttúrufarslegir þættir	Grípa til aðgerða til að berjast gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra Vernda, endurheimta og styðja sjálfbæra nýtingu vistkerfa á landi	- Veldur stefnan aukinni losun gróðurhúsalofttegunda? - Hefur stefnan áhrif á lykil vistkerfi, svo sem mikilvæg fuglasvæði, Ramsarsvæði eða gróð land? - Hefur stefnan áhrif á svæði á náttúruminjasrá, þ.e. friðlýst svæði, fólkvanga og önnur merkileg svæði sem hafa ekki enn verið friðlýst en Alþingi hefur ákveðið að skuli friðlýst? - Hefur stefnan áhrif á svæði sem njóta verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga?
Menningararfur og landslag	Stuðla að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi	- Stuðlar stefnan að líffræðilegum fjölbreytileika? - Hefur stefnan áhrif á og raskar fágætum landslagsheildum eða breytir ásýnd lands? - Styður stefnan markmið um að staðsetning og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af mælikvarða byggðar, bæjarmynd, byggingarhefðum, náttúru, landslagi og staðháttum? - Hefur stefnan í för með sér röskun á fornleifum eða svæðum þar sem eru merkar menningarminjar?
Hagrænir þættir og innviðir	Tryggja aðgengi allra að áreiðanlegri og sjálfbærri orku á viðráðanlegu verði Borgir og bæir umfaðmi alla þjóðfélagsþópa, séu örugg og sjálfbær og með viðnámsþol gagnvart breytingum	- Stuðlar stefnan að sterkari innviðum og þoli gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum? - Stuðlar stefnan að orkusparnaði, orkunýtni eða orkuskiptum? - Stuðlar stefnan að uppbyggingu húsnæðis og grunnþjónustu fyrir alla? - Stuðlar stefnan að eflingu nærþjónustu? - Stuðlar stefnan að vistvænum og heilsusamlegum samgöngum, hjólandi, gangandi eða almenningssamgöngum?
Heilsa og öryggi	Stuðla að heilbrigðu líferni og vellíðan fyrir alla frá vöggju til grafar	- Stuðlar stefnan að auknum gæðum byggðar hvað varðar umferðaröryggi og hljóðvist? - Stuðlar stefnan að möguleikum til útivistar og hreyfingar? - Stuðlar stefnan að eflingu almenningssýma, svo sem með tilliti til aðstöðu, gróðurs og fjölbreyttra nýtingarmöguleika?

4.3 Valkostir

4.3.1 Valkostir um staðsetningu opinberrar þjónustu innan hverfis

Settir eru fram tveir valkostir í tengslum við annan áfanga um staðsetningu lóðar fyrir opinberrar þjónustu á vegum sveitarfélagsins.

- **Núllkostur**, þ.e. að ekki verði af uppbyggingu á lóð fyrir þjónustu sveitarfélagsins innan hverfisins.
- **Valkostur A.** Staðsetning við Heiðartún.
- **Valkostur B.** Staðsetning við Móatún.

4.3.2 Megin valkostir um útfærslu byggðar

Settir eru fram tveir megin valkostir í skipulaginu um fyrirkomulag byggðar, auk núllkosta. Valkostirnir eru eftirfarandi:

- **Núllkostur**, þ.e. að ekki verði af uppbyggingu hverfisins.
- **Valkostur C.** Útfærsla deiliskipulag með rúðuneti gatna, skv. eldra rammaskipulagi.
- **Valkostur A.** Útfærsla í litla klasa og gatnanet með botnlöngum skv. gildandi rammaskipulagi.

4.4 Umhverfisáhrif valkosta um staðsetningu opinberrar þjónustu innan hverfis

Í kaflanum er umhverfismat valkosta um staðsetningu opinberrar þjónustu innan skipulagssvæðisins, sbr. valkosti í kafla 0 og vægiseinkunn í kafla 4.2.

4.4.1 Náttúrufarslegir þættir

Umhverfisviðmið/matsspurning	Núllkostur	Valkostur A	Valkostur B
Grípa til aðgerða til að berjast gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra • Veldur stefnan aukinni losun gróðurhúsalofttegunda?	Óveruleg áhrif umfram það sem er af annarri byggð á svæðinu	Óveruleg áhrif umfram það sem er af annarri byggð	Óveruleg áhrif umfram það sem er af annarri byggð
Vernda, endurheimta og styðja sjálfbæra nýtingu vistkerfa á landi • Hefur stefnan áhrif á lykil vistkerfi, svo sem mikilvæg fuglasvæði, Ramsarsvæði eða gróð land?	Engin áhrif	Óveruleg áhrif umfram það sem er af annarri byggð á svæðinu	Óveruleg áhrif umfram það sem er af annarri byggð á svæðinu
• Hefur stefnan áhrif á svæði á náttúruminjasrá, þ.e. friðlýst svæði, fólkvanga og önnur merkileg svæði sem hafa ekki enn verið friðlýst en Alþingi hefur ákveðið að skuli friðlýst?	Engin áhrif	Engin áhrif	Engin áhrif
• Hefur stefnan áhrif á svæði sem njóta verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga?	Engin áhrif	Engin áhrif	Engin áhrif

4.4.2 Menningararfur og landslag

Umhverfisviðmið/matsspurning	Núllkostur	Valkostur A	Valkostur B
Stuðla að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi • Stuðlar stefnan að líffræðilegum fjölbreytileika?	Engin áhrif	Á lóðinni gefst tækifæri til mynda skjól fyrir fjölbreyttan gróður	Á lóðinni gefst tækifæri til mynda skjól fyrir fjölbreyttan gróður
• Hefur stefnan áhrif á og raskar fágætum landslagsheildum eða breytir ásjúnd lands?	Engin áhrif	Stór bygging á þessum stað fellur vel að landi í þaðri hverfisins en aðliggjandi megin gönguleiðum. Umfang bygginga og skali fellur vel að landi, m.a. vegna hæðarlegu	Stór bygging á þessum stað fellur ekki að öllu leyti að byggðinni þar sem komið er inn í hverfið. Líklegt er að skali og umfang mannvirkja verði meira áberandi á þessum stað, m.a. vegna hæðarlegu, en þó háð útfærslu
• Styður stefnan markmið um að staðsetning og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af mælikvarða byggðar, bæjarmynd, byggingarhefðum, náttúru, landslagi og staðháttum?	Engin áhrif	Líklegt er að hægt sé að fella byggingar og önnur mannvirki á lóðinni að byggð, m.a. vegna nálægðar við aðrar þjónustustofnanir	Áskorun er að fella byggingar og önnur mannvirki á lóðinni að byggð, en þó háð útfærslu
• Hefur stefnan í för með sér röskun á fornleifum eða svæðum þar sem eru merkar menningarminjar?	Engin áhrif	Árif á fornleifar eru ólíkleg miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar	Árif á fornleifar eru ólíkleg miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar

4.4.3 Hagrænir þættir og innviðir

Umhverfisviðmið/matsspurning	Núllkostur	Valkostur A	Valkostur B
Tryggja aðgengi allra að áreiðanlegri og sjálfbærri orku á viðráðanlegu verði Stuðlar stefnan að orkusparnaði, orkunýtni eða orkuskiptum?	Engin áhrif	Engin áhrif	Engin áhrif
Borgir og bæir umfaðmi alla þjóðfélagshópa, séu örugg og sjálfbær og með viðnámsþol gagnvart breytingum Stuðlar stefnan að sterkari innviðum og þoli gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum?	Að óbreyttu verður ekki byggð upp aðstaða fyrir opinbera þjónustu í vaxandi sveitarfélagi	Bygging þjónustu á vegum sveitarfélagsins er mikilvægt skref í að styrkja samfélagið	Bygging þjónustu á vegum sveitarfélagsins er mikilvægt skref í að styrkja samfélagið
Stuðlar stefnan að uppbyggingu húsnæðis og grunnþjónustu fyrir alla?	Að óbreyttu verður ekki byggð upp þjónusta til að anna vaxandi eftirspurn í samfélaginu. Með vaxandi byggð eykst þörf fyrir pláss í leik- og grunnskóla en núverandi aðstaða er í sameiginlegu húsnæði. Að óbreyttu verður ekki nægt rými fyrir leik- og grunnskóla samhliða stækkun byggðar	Bygging aðstöðu fyrir þjónustu er mikilvægt skref í að styrkja samfélagið og bjóða upp á mikilvæga grunnþjónustu. Einnig til að skapa nauðsynlegt rými fyrir stækkun grunnskólans ef þjónusta á vegum sveitarfélagsins flytur	Bygging aðstöðu fyrir þjónustu er mikilvægt skref í að styrkja samfélagið og bjóða upp á mikilvæga grunnþjónustu. Einnig til að skapa nauðsynlegt rými fyrir stækkun grunnskólans ef þjónusta á vegum sveitarfélagsins flytur
Stuðlar stefnan að eflingu nærþjónustu?	Að óbreyttu verður ekki byggð upp þjónusta á vegum sveitarfélagsins sem þjónar nýrri byggð	Opinber þjónusta á lóðinni styrkir nærþjónustu og staðsetningin er hentug bæði gangvart íbúum í hverfinu og þeim sem koma lengra að	Opinber þjónusta á lóðinni styrkir nærþjónustu og staðsetningin er nokkuð hentug gangvart íbúum í hverfinu og þeim sem koma lengra að
Stuðlar stefnan að vistvænum og heilsusamlegum samgöngum, hjólandi, gangandi eða almenningssamgöngum?	Engin áhrif	Staðsetningin liggur vel við megin stígum í hverfinu	Staðsetningin liggur nokkuð vel við megin stígum í hverfinu

4.4.4 Heilsa og öryggi

Umhverfisviðmið/matsspurning	Núllkostur	Valkostur A	Valkostur B
Stuðla að heilbrigðu líferni og vellíðan fyrir alla frá vöggu til grafar Stuðlar stefnan að auknum gæðum byggðar hvað varðar umferðaröryggi og hljóðvist?	Engin áhrif	Staðsetningin er heppileg gangvart legu stíga í hverfinu. Ekki er um að ræða gegnumakstur um hverfið vegna starfseminnar þar sem hún er í jaðri hverfisins	Staðsetningin er nokkuð heppileg gangvart legu stíga í hverfinu. Líklegt er að nokkur akstur verði inn í hverfið vegna starfseminnar
Stuðlar stefnan að möguleikum til útivistar og hreyfingar?	Engin áhrif	Staðsetningin gefur möguleika á útivist og hreyfingu	Staðsetningin gefur möguleika á útivist og hreyfingu
Stuðlar stefnan að eflingu almenningsrýma, svo sem með tilliti til aðstöðu, gróðurs og fjölbreyttra nýtingarmöguleika?	Engin áhrif	Lóðin býður upp á fjölbreytta nýtingarmöguleika	Lóðin býður upp á fjölbreytta nýtingarmöguleika

4.4.5 Samlegðaráhrif valkosta um staðsetningu opinberrar þjónustu innan hverfis

	Umhverfisviðmið/matsspurning	Núllkostur	Valkostur A	Valkostur B
Náttúrfarslegir þættir	Grípa til aðgerða til að berjast gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra • Veldur stefnan aukinni losun gróðurhúsalofttegunda?	0	0	0
	Vernda, endurheimta og styðja sjálfbæra nýtingu vistkerfa á landi • Hefur stefnan áhrif á lykilstærni, svo sem mikilvæg fuglasvæði, Ramsarsvæði eða gróð land?	0	-	0
	• Hefur stefnan áhrif á svæði á náttúruvinnu, þ.e. friðlýst svæði, fólkvanga og önnur merkileg svæði sem hafa ekki enn verið friðlýst en Alþingi hefur ákveðið að skuli friðlýst?	0	0	0
	• Hefur stefnan áhrif á svæði sem njóta verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga?	0	0	0
Menningararfur og landslag	Stuðla að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi • Stuðlar stefnan að líffræðilegum fjölbreytileika?	0	+	+
	• Hefur stefnan áhrif á og raskar fágætum landslagsheildum eða breytir ásýnd lands?	0	+	-
	• Styður stefnan markmið um að staðsetning og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af mælikvarða byggðar, bæjarmynd, byggingarhefðum, náttúru, landslagi og staðhættum?	0	+	-
	• Hefur stefnan í för með sér röskun á fornleifum eða svæðum þar sem eru merkar menningarminjar?	0	0	0
Hagrænir þættir og innviðir	Tryggja aðgengi allra að áreiðanlegri og sjálfbærri orku á viðráðanlegu verði • Stuðlar stefnan að orkusparnaði, orkunýtni eða orkuskiptum?	0	0	0
	Borgir og bæir umfaðmi alla þjóðfélagsþætti, séu örugg og sjálfbær og með viðnámsþol gagnvart breytingum • Stuðlar stefnan að sterkari innviðum og þoli gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum?	-	++	++
	Stuðlar stefnan að uppbyggingu húsnæðis og grunnþjónustu fyrir alla?	--	++	++
	• Stuðlar stefnan að eflingu nærþjónustu?	-	++	+
	• Stuðlar stefnan að vistvænum og heilsusamlegum samgöngum, hjólandi, gangandi eða almenningssamgöngum?	0	++	+
Heilsa og öryggi	Stuðla að heilbrigðu lífinni og vellíðan fyrir alla frá vögg til grafar • Stuðlar stefnan að auknum gæðum byggðar hvað varðar umferðaröryggi og hljóðvist?	0	++	-
	• Stuðlar stefnan að möguleikum til útivistar og hreyfingar?	0	++	++
	• Stuðlar stefnan að eflingu almenningsrýma, svo sem með tilliti til aðstöðu, gróðurs og fjölbreyttra nýtingarmöguleika?	0	++	++

Núllkostur

Valkosturinn felur í sér að ekki verði af uppbyggingu þjónustu á vegum sveitarfélagsins á svæðinu og það hefði m.a. í för með sér neikvæð eða mjög neikvæð áhrif á samfélagslega þætti. Með vaxandi byggð eykst þörf fyrir rými í t.d. leik- og grunnskóla en núverandi aðstaða er í sameiginlegu húsnæði. Áhrif á aðra þætti eru almennt séð óveruleg.

Valkostur A

Valkosturinn felur í sér staðsetningu lóðar fyrir þjónustu sveitarfélagsins við Heiðartún, í nálægð við núverandi þjónustustofnanir, en í jaðri nýrrar byggðar. Helstu umhverfisáhrif eru talin vera eftirfarandi:

- Staðsetningin hefur óveruleg áhrif á náttúrufarslega þætti.
- Staðsetningin styður nokkuð vel markmið um menningararf og landslag, en líklegt er að gefist tækifæri til mynda skjól fyrir fjölbreyttan gróður á lóðinni og byggingar og önnur mannvirki falli vel að landi í jaðri hverfisins.
- Staðsetningin er almennt líkleg til að styrkja hagræna þætti og innviði sveitarfélagsins. Uppbygging aðstöðu fyrir þjónustu er mikilvægt skref í að styrkja samfélagið og bjóða upp á mikilvæga grunnþjónustu.
- Uppbygging á þessum stað getur haft í för með sér að hægt er að losa annað húsnæði og þannig skapað svigrúm til að stækka grunnskólann.
- Staðsetning þjónustu á þessum stað styður markmið um heilsu og öryggi. Staðsetningin er heppileg gangvart legu stíga í hverfinu og ekki er um að ræða gegnumakstur um hverfið vegna starfseminnar. Staðsetningin gefur einnig möguleika á útivist og hreyfingu.

Valkostur B

Valkosturinn felur í sér staðsetningu við Móatún, nyrst í nýrri byggð. Helstu umhverfisáhrif eru talin vera eftirfarandi:

- Staðsetningin hefur óveruleg áhrif á náttúrufarslega þætti.
- Staðsetningin styður að litlu leyti markmið um menningararf og landslag. Annars vegar er áskorun er að fella byggingar og önnur mannvirki að byggð og landslagi, vegna skala og umfang mannvirkja miðað við nærliggjandi hús og vegna hæðarlegu,
- Staðsetningin er almennt líkleg til að styrkja hagræna þætti og innviði sveitarfélagsins. Uppbygging aðstöðu fyrir þjónustu er mikilvægt skref í að styrkja samfélagið og bjóða upp á mikilvæga grunnþjónustu.
- Uppbygging á þessum stað getur haft í för með sér að hægt er að losa annað húsnæði og þannig skapað svigrúm til að stækka grunnskólann.
- Staðsetning þjónustu á þessum stað styður ekki að öllu leyti markmið um heilsu og öryggi. Staðsetningin er nokkuð heppileg gangvart legu stíga í hverfinu, en líklegt er að nokkur akstur verði inn í hverfið vegna starfseminnar. Staðsetningin gefur möguleika á útivist og hreyfingu.

Heildar niðurstaða

Heildarniðurstaða umhverfismatsins er að valkostur A er talin álitlegur og heppilegur með tilliti til umhverfisáhrifa. Styrkleiki valkostiðsins er einkum að hann liggur vel við gangandi og akandi umferð til og frá lóðinni. Einnig er staðsetningin talin nokkuð heppileg m.t.t. aðlögunar að annarri byggð.

4.5 Umhverfisáhrif megin valkosta um útfærslu byggðar

Í kaflanum er umhverfismat valkosta um útfærslu deiliskipulags Vesturbyggðar, þ.e. valkostir sem skilgreindir eru í kafla 0 og vægiseinkunn í kafla 4.2.

4.5.1 Náttúrufarslegir þættir

Umhverfisviðmið/matsspurning	Núllkostur	Valkostur C	Valkostur A
Grípa til aðgerða til að berjast gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra Veldur stefnan aukinni losun gróðurhúsalofttegunda?	Óveruleg áhrif	Vegna rasks á grónu landi og losun jarðvegs	Vegna rasks á grónu landi og losun jarðvegs
Vernda, endurheimta og styðja sjálfbæra nýtingu vistkerfa á landi Hefur stefnan áhrif á lykil vistkerfi, svo sem mikilvæg fuglasvæði, Ramsarsvæði eða gróð land?	Engin áhrif	Skipulagssvæðið er hluti af stóru samfelldu svæði á Suðurlandsundirlendinu sem telst mikilvægt fuglasvæði. Umfang skipulagssvæðisins er þó lítið í því samhengi	Skipulagssvæðið er hluti af stóru samfelldu svæði á Suðurlandsundirlendinu sem telst mikilvægt fuglasvæði. Umfang skipulagssvæðisins er þó lítið í því samhengi
Hefur stefnan áhrif á svæði á náttúruminjaskrá, þ.e. friðlýst svæði, fólkvanga og önnur merkileg svæði sem hafa ekki enn verið friðlýst en Alþingi hefur ákveðið að skuli friðlýst?	Engin áhrif	Engin áhrif	Engin áhrif
Hefur stefnan áhrif á svæði sem njóta verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga?	Engin áhrif	Engin áhrif	Engin áhrif

4.5.2 Menningararfur og landslag

Umhverfisviðmið/matsspurning	Núllkostur	Valkostur C	Valkostur A
Stuðla að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi Stuðlar stefnan að líffræðilegum fjölbreytileika?	Engin áhrif	Þrátt fyrir að gróin tún fari undir mannvirki, þá er líklegt að líffræðilegur fjölbreytileiki aukist á svæðinu með tilkomu blágrænna ofanvatnslausna og fjölbreyttar ræktunar	Þrátt fyrir að gróin tún fari undir mannvirki, þá er líklegt að líffræðilegur fjölbreytileiki aukist á svæðinu með tilkomu blágrænna ofanvatnslausna og fjölbreyttar ræktunar
Hefur stefnan áhrif á og raskar fágætum landslagsheildum eða breytir ásýnd lands?	Engin áhrif	Uppbyggingin raskar ekki fágætum landslagsheildum. Ný byggð breytir ásýnd landsins en líkur eru á að hægt sé að fella byggðina að einhverju marki að landi og til lengri tíma lítið verður heildstætt yfirbragð á byggðinni. Fyrirkomulag byggðarinnar vinnur ekki vel með áfangsskiptingu uppbyggingar og því gætu götur eða götuhlutar verið hálfbyggðar um lengri tíma á uppbyggingartímanum.	Uppbyggingin raskar ekki fágætum landslagsheildum. Ný byggð breytir ásýnd landsins en líkur eru á að hægt sé að fella byggðina að einhverju marki að landi og til lengri tíma lítið verður heildstætt yfirbragð á byggðinni. Fyrirkomulag byggðarinnar vinnur vel með áfangsskiptingu uppbyggingar og tiltölulega auðvelt að ljúka uppbyggingu á

		Valkosturinn getur því haft neikvæð áhrif á ásjáð lands á uppbyggingartímanum	afmörkuðum svæðum eða klösum og ljúka við frágang umhverfis á þeim svæðum
Styður stefnan markmið um að staðsetning og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af mælikvarða byggðar, bæjarmynd, byggingarhefðum, náttúru, landslagi og staðhættum?	Engin áhrif	Valkosturinn gefur að einhverju marki kost á að vinna með það landslag sem er á svæðinu og tengja byggðina við nærliggjandi útivistarsvæði. Við skipulag er lögð áhersla á að halda opnum sjónlínunum að þekktum kennileitum í fjærumhverfinu	Í valkostinum er sérstaklega unnið með landslag, staðhætti og náttúru svæðisins svo og myndun sameiginlegra rýma og opinna svæða. Mögulegt er að vinna með mismunandi mælikvarða og einkenni í einstökum klösum. Við skipulag er lögð áhersla á að halda opnum sjónlínunum að þekktum kennileitum í fjærumhverfinu
Hefur stefnan í för með sér röskun á fornleifum eða svæðum þar sem eru merkar menningarminjar?	Engin áhrif	Engar skráðar fornleifar eru á svæðinu.	Engar skráðar fornleifar eru á svæðinu.

4.5.3 Hagrænir þættir og innviðir

Umhverfisviðmið/matsspurning	Núllkostur	Valkostur C	Valkostur A
Tryggja aðgengi allra að áreiðanlegri og sjálfbærri orku á viðráðanlegu verði Stuðlar stefnan að orkusparnaði, orkunýtni eða orkuskiptum?	Engin áhrif	Reiknað er með að allir innviðir verði byggðir upp með tillit til orkuskipta	Reiknað er með að allir innviðir verði byggðir upp með tillit til orkuskipta
Borgir og bæir umfaðmi alla þjóðfélagsþópa, séu örugg og sjálfbær og með viðnámsþol gagnvart breytingum Stuðlar stefnan að sterkari innviðum og þoli gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum?	Að óbreyttu verður ekki fjölgun íbúa á Borg og það takmarkar þol samfélagsins gagnvart áskorunum til framtíðar	Deiliskipulag svæðisins er mikilvægur liður í vexti þéttbýlisins á Borg og eykur samkeppnishæfni sveitarfélagsins og ein aðal forsenda þess að laða að fólk. Fjölgun íbúa á svæðinu skýtur stoðum undir margs konar grunnþjónustu á staðnum	Deiliskipulag svæðisins er mikilvægur liður í vexti þéttbýlisins á Borg og eykur samkeppnishæfni sveitarfélagsins og ein aðal forsenda þess að laða að fólk. Mikill styrkur er í því að geta vaxið í ákveðnum áföngum og slíkt er ódýrara fyrir samfélagið og eykur sveigjanleika gagnvart efnahagsbreytingum. Fjölgun íbúa á svæðinu skýtur stoðum undir margs konar grunnþjónustu á staðnum
Stuðlar stefnan að uppbyggingu húsnæðis og grunnþjónustu fyrir alla?	Nær öllum lausum lóðum hefur verið úthlutað á Borg og fyrir séð er að skortur verði á nýjum lóðum. Ekki verður af styrkingu grunnþjónustu	Deiliskipulag svæðisins er mikilvæg forsenda uppbyggingar húsnæðis í sveitarfélaginu. Fjölgun íbúa skýtur stoðum undir margs konar grunnþjónustu í sveitarfélaginu	Deiliskipulag svæðisins er mikilvæg forsenda uppbyggingar húsnæðis í sveitarfélaginu. Fjölgun íbúa skýtur stoðum undir margs konar grunnþjónustu í sveitarfélaginu
Stuðlar stefnan að eflingu nærþjónustu?	Ekki verður af styrkingu nærþjónustu um fram það sem ræðst af fjölgun ferðamanna	Deiliskipulag svæðisins er mikilvæg forsenda fjölgunar íbúa og það er líklegt til að skjóta stoðum undir nærþjónustu og eftir atvikum leiða til aukins framboðs slíkrar þjónustu	Deiliskipulag svæðisins er mikilvæg forsenda fjölgunar íbúa og það er líklegt til að skjóta stoðum undir nærþjónustu og eftir atvikum leiða til aukins framboðs slíkrar þjónustu

Stuðlar stefnan að vistvænum og heilsusamlegum samgöngum, hjólandi, gangandi eða almenningssamgöngum?	Engin áhrif	Valkosturinn gerir ráð fyrir göngu- og hjólaleiðum og góðum tengslum við núverandi byggð og nærliggjandi þjónustu. Um væri að ræða bæjarumhverfi með sæmilegt gönguhæfi	Valkosturinn gerir sérstaklega ráð fyrir öruggum göngu- og hjólaleiðum og góðum tengslum við núverandi byggð og nærliggjandi þjónustu. Um væri að ræða bæjarumhverfi með gott gönguhæfi
---	-------------	---	---

4.5.4 Heilsa og öryggi

Umhverfisviðmið/matsspurning	Núllkostur	Valkostur C	Valkostur A
Stuðla að heilbrigðu líferni og vellíðan fyrir alla frá vöggu til grafar Stuðlar stefnan að auknum gæðum byggðar hvað varðar umferðaröryggi og hljóðvist?	Þörf er á aðgerðum til að draga úr umferðarhraða á Biskupstungnabraut er kemur að þéttbýlinu	Valkosturinn gerir ekki sérstaklega ráð fyrir öruggum göngu- og hjólaleiðum. Valkosturinn og fyrirkomulag gagna er líklegt til að stuðla að gegnumakstri um hverfið. Áhrif á hljóðvist er einkum tengd umferð á Biskupstungnabraut og reiknað er með að gripið verði til aðgerða til að stemma stigum við þeim áhrifum, svo sem með hljóðmönnum og lækkun umferðahraða	Valkosturinn gerir sérstaklega ráð fyrir öruggum göngu- og hjólaleiðum þar sem þveranir á umferðargötum er haldið í lágmarki. Að öðru leyti er einnig hugað að umferðaöryggi og gegnumakstri um hverfið er haldið í lágmarki. Áhrif á hljóðvist er einkum tengd umferð á Biskupstungnabraut og reiknað er með að gripið verði til aðgerða til að stemma stigum við þeim áhrifum, svo sem með hljóðmönnum og lækkun umferðahraða
Stuðlar stefnan að möguleikum til útivistar og hreyfingar?	Engin áhrif	Valkosturinn gerir ráð fyrir ágætum tengslum við útivistarsvæði norðan byggðarinnar	Valkosturinn gerir ráð fyrir ágætum tengslum við útivistarsvæði norðan byggðarinnar. Valkosturinn gerir auk þess ráð fyrir góðu gönguhæfi byggðarinnar og vönduðum rýmum og opnum svæðum innan og við hvern klasa
Stuðlar stefnan að eflingu almenningsrýma, svo sem með tilliti til aðstöðu, gróðurs og fjölbreyttra nýtingarmöguleika?	Engin áhrif	Valkosturinn gerir að einhverju marki ráð fyrir eflingu almenningsrýma	Valkosturinn leggur mikla áherslu á að mynduð verði vönduð og áhugaverð rými innan klasa, þ.e. svæði þar sem áhugavert er að dvelja

4.5.5 Samlegðaráhrif megin valkosta um útfærslu byggðar í skipulagi

	Umhverfisviðmið/matsspurning	Núllkostur	Valkostur C	Valkostur A
Náttúrufarslegir bættir	Grípa til aðgerða til að berjast gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra • Veldur stefnan aukinni losun gróðurhúsalofttegunda?	0	-	-
	Vernda, endurheimta og styðja sjálfbæra nýtingu vistkerfa á landi • Hefur stefnan áhrif á lykil vistkerfi, svo sem mikilvæg fuglasvæði, Ramsarsvæði eða gróid land?	0	-	-
	• Hefur stefnan áhrif á svæði á náttúruminjasrá, þ.e. friðlýst svæði, fólkvanga og önnur merkileg svæði sem hafa ekki enn verið friðlýst en Alþingi hefur ákveðið að skuli friðlýst?	0	0	0
	• Hefur stefnan áhrif á svæði sem njóta verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga?	0	0	0
Menningararfur og landslag	Stuðla að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi • Stuðlar stefnan að líffræðilegum fjölbreytileika?	0	+	+
	• Hefur stefnan áhrif á og raskar fágætum landslagsheildum eða breytir ásýnd lands?	0	-	++
	• Styður stefnan markmið um að staðsetning og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af mælikvarða byggðar, bæjarmynd, byggingarhefðum, náttúru, landslagi og staðhættum?	0	+	++
	• Hefur stefnan í för með sér röskun á fornleifum eða svæðum þar sem eru merkar menningarminjar?	0	+	+
Hagrænir bættir og innviðir	Tryggja aðgengi allra að áreiðanlegri og sjálfbærri orku á viðráðanlegu verði • Stuðlar stefnan að orkusparnaði, orkunýtni eða orkuskiptum?	0	+	+
	Borgir og bæir umfaðmi alla þjóðfélagsþópa, séu örugg og sjálfbær og með viðnámsþol gagnvart breytingum • Stuðlar stefnan að sterkari innviðum og þoli gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum?	-	+	++
	• Stuðlar stefnan að uppbyggingu húsnæðis og grunnþjónustu fyrir alla?	--	++	++
	• Stuðlar stefnan að eflingu nærþjónustu?	-	++	++
	• Stuðlar stefnan að vistvænum og heilsusamlegum samgöngum, hjólandi, gangandi eða almenningsamgöngum?	0	+	++
Heilsa og öryggi	Stuðla að heilbrigðu líferni og vellíðan fyrir alla frá vöggju til grafar • Stuðlar stefnan að auknum gæðum byggðar hvað varðar umferðaröryggi og hljóðvist?	-	--	++
	• Stuðlar stefnan að möguleikum til útivistar og hreyfingar?	0	+	++
	• Stuðlar stefnan að eflingu almenningsrýma, svo sem með tilliti til aðstöðu, gróðurs og fjölbreyttra nýtingarmöguleika?	0	+	++

Núllkostur

Valkosturinn felur í sér að ekki verði af uppbyggingu á svæðinu og það hefði m.a. í för með sér neikvæð eða mjög neikvæð áhrif á hagræna þætti sem lúta að því að efla samfélagið og gera því kleift að vaxa og dafna. Áhrif á aðra þætti eru almennt séð óveruleg.

Valkostur C

Valkosturinn felur í sér útfærslu byggðar skv. rammaskipulagi fyrir svæðið. Helstu umhverfisáhrif eru talin vera eftirfarandi:

- Ný byggð mun óhjákvæmilega hafa áhrif á gróður sem er á svæðinu og raski og losun jarðvegs fylgir losun gróðurhúsalofttegunda. Þessi áhrif eru ekki umfangsmikil í stóra samhenginu og mögulegt er að vinna á móti þessum áhrifum með mótvægisáðgerðum sem felast í hönnun sjálfbærra ofanvatnslausna og styrkingu gróðurs í hinni nýju byggð.
- Áhrif á landslag og ásýnd á uppbyggingartímanum kunna að vera að einhverju marki neikvæð þar sem valkosturinn vinnur ekki vel með áfangaskiptingu og ákveðnir annmarkar felast í að fella byggðina að landi. Áhrif á fornleifar eru talin ólíkleg.
- Áhrif á hagræna þætti og innviði eru almennt jákvæð. Uppbyggingin og fjölgun íbúa er talin efla margskonar þjónustu á staðnum og þau áhrif eru metin verulega jákvæð.
- Áhrif á heilsu og öryggi eru metin verulega neikvæð hvað varðar umferðaröryggi innan hverfis vegna hættu á gegnumakstri. Aðrir þættir eru metnir jákvæðir.

Valkostur A

Valkosturinn felur í sér útfærslu byggðar í litla klasa og gatnanet með botnlöngum. Helstu umhverfisáhrif eru talin vera eftirfarandi:

- Ný byggð mun óhjákvæmilega hafa áhrif á gróður sem er á svæðinu og raski og losun jarðvegs fylgir losun gróðurhúsalofttegunda. Þessi áhrif eru ekki umfangsmikil í stóra samhenginu og mögulegt er að vinna á móti þessum áhrifum með mótvægisáðgerðum sem felast í

hönnun sjálfbærra ofanvatnslausna og styrkingu gróðurs í hinni nýju byggð.

- Áhrif á landslag og ásýnd lands eru metin jákvæð á uppbyggingartímanum þar sem fyrirkomulag byggðarinnar vinnur vel með áfangsskiptingu uppbyggingar og tiltölulega auðvelt er að ljúka uppbyggingu á afmörkuðum svæðum eða klösum og ganga frá umhverfinu á þeim svæðum. Til lengri tíma litið eru áhrifin metin verulega jákvæð þar sem sérstaklega er unnið með landslag, staðhætti og náttúru svæðisins svo og myndun sameiginlegra rýma og opinna svæða. Áhrif á fornleifar eru talin ólíkleg.
- Áhrif á hagræna þætti og innviði eru metin verulega jákvæð. Uppbyggingin og fjölgun íbúa er talin efla margskonar þjónustu á staðnum og fyrirkomulag byggðarinnar vinnur vel með áfangaskiptingu sem lágmarkar kostnað samfélagsins af uppbyggingu innviða í nýju hverfi.
- Áhrif á heilsu og öryggi eru metin verulega jákvæð þar sem valkosturinn gerir ráð fyrir öruggum göngu- og hjólaleiðum og ekki er talinn hætta á gegnumakstri um hverfið. Almennt stuðlar fyrirkomulag byggðarinnar að góðu gönguhæfi. Uppbygging klasa styður einnig markmið um myndun rýma og aðstöðu til fjölbreyttra nýtingarmöguleika vegna útivistar.

Heildar niðurstaða

Heildarniðurstaða umhverfismatsins er að valkostur A er talinn álitlegur og heppilegur með tilliti til umhverfisáhrifa. Styrkleiki valkostsins er einkum hvað hann er talinn hagkvæmur í uppbyggingu, fyrirkomulagið stuðlar að umferðaröryggi og gæðum í hinu byggða umhverfi m.t.t. gönguhæfi, rýmismyndunar og yfirbrags.

4.6 Eftirfylgni og vöktun

Grípa þarf til mótvægisáðgerða til að tryggja hljóðvist á þeim svæðum sem eru næst Biskupstungnabraut og vistheimt í stað þess gróðurlendis sem tapast undir byggingar.

Tilvitnanir og heimildir

Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningsshrepps 2020-2032. Greinargerð dags. 23.02.2022. Sótt 25. janúar 2023 af <https://www.skipulag.is/>.

Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningsshrepps 2020-2032. Þéttbýlisuppdráttur – Borg, dags. 16.11.2021. Sótt 25. janúar 2023 af <https://www.skipulag.is/>

Alþingi. (2024). Þingsályktun um landsskipulagsstefnu fyrir árin 2024–2038 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024–2028. Sótt 15. apríl 2025 af <https://www.althingi.is/>

Birna Lárusdóttir (2018). Endurskoðun fornleifaskráningar í Grímsnesi og Grafningi. Með viðbótum við eldri fornleifaskrá. Reykjavík, Fornleifastofnun Íslands. FS683-16141.

Brynja Árnadóttir, Helga Jónsdóttir og Kristjana Vilhjálmsdóttir. (2025). Fornleifaskráning: Borg í Grímsnesi. Reykjavík, Fornleifastofnun Íslands. FS1048-25211.

Embætti landlæknis (2025). Heilsueflandi samfélag. Sótt 15. apríl 2025 af <https://island.is/heilsueflandi-samfelag>

Helga Jónsdóttir og Kristjana Vilhjálmsdóttir. (2023). Fornleifaskráning á deiliskipulagsreit vegna fyrirhugaðrar íbúðabyggingar við Borg í Grímsnesi I. Reykjavík, Fornleifastofnun Íslands ses. FS915-22431.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021

Mennta- og menningarmálaráðuneyti (2014). *Menningarstefna í mannvirkjagerð: Stefna íslenskra stjórnvalda í byggingarlist*. Sótt 15. apríl 2025 af <https://www.stjornarradid.is/>

Minjastofnun Íslands. (2025). *Minjavefsjá*. Sótt 15. apríl 2025 af <https://www.map.is/minjastofnun/>

Náttúrufræðistofnun Íslands. (2025A). *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi*. Sótt 15. apríl 2025 af <http://vistgerdakort.ni.is/>

Náttúrufræðistofnun Íslands. (2025B). Náttúruminjaskrá. Sótt 15. apríl 2025 af <https://natturuminjaskra.ni.is/>

Náttúrufræðistofnun Íslands. (2025C). Sérstök vernd vistkerfa og jarðminja. Sótt 15. apríl 2025 af <https://serstokvernd.ni.is/>

Skipulagslög nr. 123/2010

Skipulagsstofnun. (2007). Leiðbeiningar um umhverfismat áætlana. Sótt 10. október 2022 á <https://www.skipulag.is/>

Stjórnarráð Íslands. (2025A). Heimsmarkmiðin. Forgangsmarkmið ríkisstjórnarinnar. Sótt 15. apríl 2025 af <https://www.stjornarradid.is/>

Stjórnarráð Íslands. (2025B). Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum. Sótt 15. apríl 2025 af <https://www.stjornarradid.is/> og <https://www.co2.is/>

Veðurstofa Íslands. (2022). *Upplýsingar um veðurfar*. Upplýsingar í tölvupósti.