

BORGARHEIÐI

Deiliskipulag

09.10.2023

Br. 06.03.2024



GRÍMSNES- OG
GRAFNINGSHREPPUR



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

101909-GRG-001-V01

HÖFUNDUR:

Brynja Rán Egilsdóttir & María Björk Gunnarsdóttir

RÝNT:

Ingibjörg Sveinsdóttir

Samþykktir

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

F.h. Grímsnes- og Grafningshrepps

Tillagan var kynnt frá _____ með athugasemdafresti til

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til

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

EFNISYFIRLIT

1.1	Markmið	5
1.2	Skipulagsgögn	5
2.1	Staðhættir	6
2.2	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032	6
2.2.1	Heilsueflandi samfélag	7
2.3	Fornminjar	7
3.1	Lóðir	8
3.2	Byggingarheimildir	9
3.2.1	Skilmálar fyrir hesthús	9
3.3	Vegir og bílastæði	10
3.3.1	Göngu- og hjólastígar	10
3.4	Opin svæði	10
3.5	Veitur og sorp	11
3.6	Regnvatn	11
3.7	Brunavarnir	11
3.8	Hljóðvist	11
4.1	Almennt	12
4.2	Byggingareitir	12
4.3	Hönnun og uppdrættir	12
4.4	Mæli- og hæðarblöð	12
4.5	Frágangur lóða	13
4.6	Lýsing og náttmyrkur	13
4.7	Götugögn og annar búnaður	13
5.1	Matsspurningar og viðmið	14
5.2	Valkostir	15
5.2.1	Niðurstaða	16
7.1	Skipulagslýsing	21
7.2	Auglýsing tillögu	21

7.3	Skipulagsferlið	21
7.4	Breytingar að lokinni auglýsingu	21

1 INNGANGUR

Sett er fram deiliskipulag fyrir landbúnaðarsvæði í landi Stóru-Borgar lóð 16 (L218060). Svæðið er staðsett norðan við Borg í Grímsnesi og kemur til með að bera heitið *Borgarheiði*. Með deiliskipulaginu eru skilgreindar 32 lóðir sem eru á bilinu 0,9 – 1,5 ha. Aðkoma er frá Biskupstungnabraut (35) og í gegn um þéttbýlið á borg. Svæðið er 54,9 ha að stærð.

Skipulagið er unnið í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um að stuðla að sjálfbæru og vistvænu samfélagi þar sem áhersla er lögð á lífsgæði íbúa, hagkvæma nýtingu lands og verndun á þeim umhverfis- og náttúru-gæðum sem svæðið hefur upp á að bjóða.

Áhersla er lögð á að móta nýtt aðlaðandi hverfi, með vönduðu heildar yfirbragði, sem fellur vel að núverandi ásýnd dreifbýlis í sveitarfélaginu. Gönguleiðakerfi tengir svæðið við nærliggjandi græn svæði og við þéttbýlið í Borg. Heimilt er að vera með létta atvinnustarfsemi innan lóða, s.s. skógrækt, húsdýrahald og minniháttar verslun.

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

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

- Afmarka lóðir fyrir mannvirki og skilgreina byggingarskilmála.
- Auka framboð af lóðum og bjóða upp á fjölbreytta valkosti fyrir búsetu.
- Heimila létta atvinnustarfsemi til að styrkja tekjumöguleika íbúa.
- Skilgreina umferð um svæðið með áherslu á gönguleiðir og góð tengsl við nærliggjandi svæði.

Með deiliskipulaginu er vonast eftir að skapa góð skilyrði fyrir mannlíf og atvinnu og gera búsetu í sveitarfélaginu eftirsóknarverða.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:3000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfismatsskýrslu.
- Hluti úr Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Borgarheiði er staðsett skammt frá þéttbýliskjarnanum Borg í Grímsnesi sem hefur á undanförunum árum verið í miklum vexti samhliða fjölgun íbúa og ferðamanna á Suðurlandi. Aukin eftirspurn er eftir lóðum í sveitarfélaginu þar sem sífellt fleiri kjósa að búa í dreifbýli, með gott rými í kringum sitt sérbýli, hafa gott útsýni og meiri nálægð við náttúruna og þau lífsgæði sem hún hefur upp á að bjóða.



Mynd 1 Yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu.

2.1 Staðhættir

Landið er vestan við þéttbýlið Borg og er aðkoma að því af Biskupstungna- braut (35) um Skólabraut og nýjan veg af henni. Landið er algróið, að hluta til tún en að stærstum hluta mólendi. Samkvæmt vistgerðarkorti NÍ er svæðið aðallega mó- eða moslendi og vistgerðir með miðlungs eða lágt verndargildi.

Svæðið liggur að Borgarhólhrauni sem er <6200 ára, skv. kortlagningu Náttúrufræðistofnunar á jarðmyndunum sem njóta sérstakrar verndar. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í flokki 3 og er óræktað í dag.

Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið. Svæðið sem hér um ræðir er þó ekki á Náttúruminjaskrá vegna votlendis eða fuglalífs. Aðliggjandi svæði eru óbyggð en skilgreind sem frístundabyggð í aðalskipulagi. Til suðurs leggst skipulagssvæðið að þéttbýlismörkum við Borg.

2.2 Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Skipulagssvæðið nær yfir landbúnaðarsvæðið (L3).

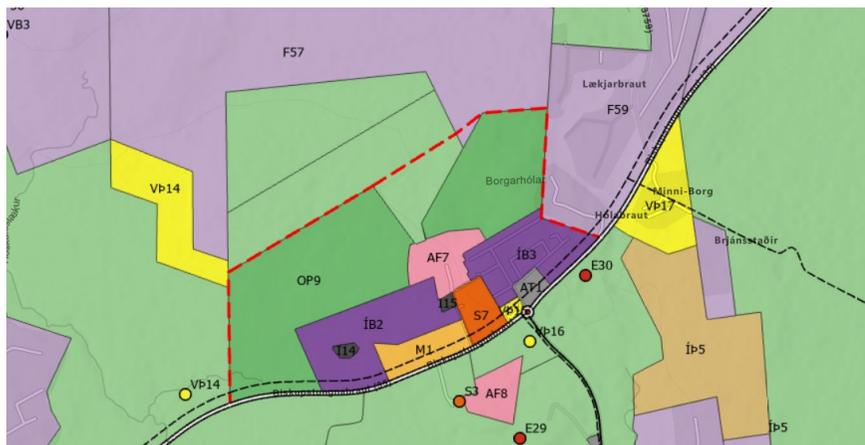
Í stefnu aðalskipulagsins varðandi landbúnaðarsvæði er leitast við að halda í dreifbýlisfirbrigð í sveitarfélaginu. Á landbúnaðarsvæðum er heimil fjölpætt nýting lands, uppbygging og ræktun sem byggist einnig á staðbundnum landgæðum.

Landbúnaðarsvæði í sveitarfélaginu hafa verið flokkuð með tilliti til ræktunarhæfni og nýtingar til matvælaframleiðslu. Út frá niðurstöðum flokkunarinnar er landbúnaðarsvæðum skipt í þrjá flokka; L1, L2 og L3.

Það svæði sem skipulagið nær til er flokkað sem L3 sem er skilgreint sem landbúnaðarland með rúmum byggingarheimildum. Um Landbúnaðarland L3 gildir eftirfarandi stefna:

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, óþrífnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.
- Húsdýrahald og skógrækt er heimil.



Mynd 2 Skjáskot af Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032.

2.2.1 Heilsueflandi samfélag

Grímsnes- og Grafningshreppur er hluti af Heilsueflandi samfélagi í samstarfi við Embætti landlæknis.

Meginmarkmið Heilsueflandi samfélags er að fá samfélagið til að huga betur að heilbrigðum lifnaðarháttum, heilsu og vellíðan allra íbúa.

Helstu áherslupættir verkefnisins eru:

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

Með stígakerfi innan skipulagssvæðisins verður svæðið skemmtilegt útivistarsvæði sem stuðlar að heilsueflandi samfélagi. Auk þess sem stígakerfið er tengt við útivistarsvæði í Borgarhólahreuni.

2.3 Fornminjar

Aðalskráning fornminja var unnin árið 2010. Innan skipulagssvæðisins eru fornar leiðir sem sýndar eru á uppdrætti.

Finnist áður ókunnar 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.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

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

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

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

3.1 Lóðir

Það land sem deiliskipulagið nær til er um 54,8 ha og er í dag skilgreint sem landbúnaðarsvæði (L3). Samkvæmt aðalskipulagi eru þetta svæði með rúmum byggingarheimildum þar sem heimilt er að byggja litlar landspildur til fastrar búsetu, heimilt er að vera með landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði og hæfir stærð hvernar lóðar. Gert er ráð fyrir 32 lóðum, á stærðarbilinu 0,9 – 1,5 ha.



Mynd 3 Afmörkun lóða úr deiliskipulagsuppdrætti.

Leyfilegt er að vera með húsdýrahald, rækta eða temja dýr, námskeiðahald, ræktun matjurta og skógrækt svo eitthvað sé nefnt. Heimilt er að vera með hreinlegan iðnað eða þjónustu óðháð landbúnaði s.s. veitingasölu, handverksiðnað eða verslun fyrir smásölu.

Heimilt er að vera með gestahús til eigin nota eða heimagistingu þar sem er föst búseta í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Innan hvernar lóðar skal gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.

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

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

3.2 Byggingarheimildir

Á hverri lóð er heimilt að byggja eftirtalin mannvirki:

- **Íbúðarhús** ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Íbúðarhús getur verið á einni eða tveimur hæðum. Hús á einni hæð skulu að lágmarki vera 120 m² og hús á tveimur hæðum að lágmarki 180 m². Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta húss á einni hæð og að hámarki 7,0 m yfir aðalgólfkóta húss á tveimur hæðum.
- **Gestahús** til eigin nota. Stærð að hámarki 60 m². Hús á einni hæð. Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta.
- **Útihús/skemma** eða annað hús sem hæfir þeirri starfsemi sem fram fer á lóðinni. Mænishæð verði að hámarki 7,0 m yfir gólfkóta. Stærð húss verði að hámarki 400 m².

Eftirfarandi skilmálar gilda fyrir öll hús:

- Gæta skal samræmis í hönnun og gerð bygginga innan lóða hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

- Notast skal við náttúrulega liti sem falla vel að nærumhverfinu til að tryggja samræmi á yfirbragði milli lóða.
- Leitast skal við að brjóta upp langhliðar húsa sem eru lengri en 10 m, t.d. með útbyggingu, innkotum, áferð, efnisvali, litabreytingum eða formi byggingar til að minnka neikvæð áhrif einsleitar hliða hússins á nærumhverfið.
- Huga skal að því að uppfylla kröfu um dagsbirtu innan mannvirkis, skv. byggingarreglugerð.
- Öll hús skulu vera með steyptri botnplötu.
- Þakform er frjálst.

3.2.1 Skilmálar fyrir hesthús

Ef byggð eru hesthús þá gilda eftirfarandi skilmálar:

- Innan byggingarreits er heimilt að reisa hesthús á einni hæð. Heildarstærð hesthúsa skal vera að lágmarki 100 m². Öll hús skulu vera með steyptri botnplötu.
- Mænishæð verði að hámarki 7,0 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.
- Hestagerði við hesthús skulu vera innan lóða, gerð úr galvaniseruðu eða máluðu járn og frágangur snyrtilegur.
- Heimilt er að hafa taðkjallara (haughús), þar sem aðstæður leyfa. Gera skal ráð fyrir aðgengi vinnutækja við gafla húsanna. Óheimilt er að losa tað/heymoð utanhúss nema í þar til gerða taðþró. Taðþrær skulu vera í samræmi við 6. Gr. reglugerðar um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri, nr. 804/1999 ms.br.

Frárennsli úr stíum skal veitt í fráveitukerfi þar sem kjallari/haughús tekur ekki við.

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

3.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma að Stóru-Borg lóð 16 er af Biskupstungnabraut nr. 35, um Skólabraut og um nýjan aðkomuveg af henni. Bílastæði eru innan lóða og skulu þau vera nægilega mörg til að anna starfsemi sem þar fer fram.

Kvöð er á Stóru-Borg lóð 16 um aðkomu að frístundabyggð í Hlauphólum sem eru norðaustan svæðisins.

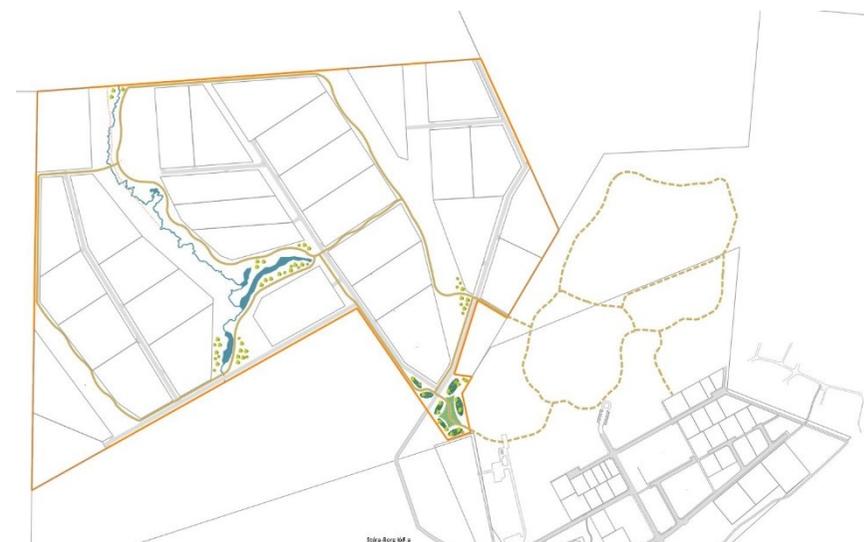
Kvöð er um lagnaleið vestan við Götu A eins og sýnt er á uppdrætti.

3.3.1 Göngu- og hjólastígar

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

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

Við gerð hjólastíga almennt skal hönnun vera í samræmi við *Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjólreiðar*, leiðbeiningar sveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins og Vegagerðarinnar¹.



Mynd 4 Göngustígar innan og við skipulagssvæðið.

3.4 Opin svæði

Innan skipulagsins er gert ráð fyrir grænum svæðum meðfram göngustígum sem fylgja fornum leiðum sem eru innan skipulagssvæðisins skv. minjaskrá. Á vestanverðu svæðinu rennur einnig lækjarfarvegur meðfram göngustígum/grænum svæðum. Göngustígar tengja skipulagssvæðið við útivistarsvæðið Borgarhólahraun. Við aðkomu inn á svæðið er

¹ (Sveitarfélög höfuðborgarsvæðisins og Vegagerðin, 2019).

gert ráð fyrir leiksvæði. Uppgröftur innan svæðisins verður nýttur eins og kostur er til að afmarka leiksvæðið með mönum.

3.5 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu, hitaveitu og vatnsveitu sveitarfélagsins sem og ljósleiðarakerfi. Gert er ráð fyrir lagnabelti í gegn um svæðið og að það nýtist sem grænt svæði til útiveru. Lagnaleiðir verða einnig meðfram götum.

Frárennsli verði leitt í hreinsivirki, gert er ráð fyrir rotþró innan hveirrar lóðar en ekki nær lóðamörkum en 10 m. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.6 Regnvatn

Vatni af húspökum og hörðu yfirborði skal beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði, sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

3.7 Brunavarnir

Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnassýslu og skal slökkvivatn tekið úr sameiginlegri kaldavatnsveitu sveitarfélagsins. Heimilt er að setja upp brunahana ef ástæða er talin til.

Gera skal ráð fyrir lögnum fyrir slökkvivatn og skal brunahönnun vera í samræmi við 27. gr. í reglugerð um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 401/2005.

3.8 Hljóðvist

Byggð skal vera aðlaðandi fyrir íbúa svæðisins og því m.a. nauðsynlegt að tryggja viðunandi hljóðstig fyrir íbúa samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Almennt

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

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

4.2 Byggingareitir

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

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

4.3 Hönnun og uppdrættir

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

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

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum.

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

4.4 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum. Byggingareitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

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

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

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

4.5 Frágangur lóða

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

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

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

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

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

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

Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum.

4.6 Lýsing og náttmyrkur

Í byggingarreglugerð eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal haft að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Lýsingu skal beint að aðkomu lóða og húsa.

Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hóf.

4.7 Götugögn og annar búnaður

Götugögn, svo sem bekkir, lýsing, hjólagrindur, sorpílát og skilti sem sett eru upp skulu vera stöðluð og samræmd í útliti til þess að tryggja heildrænt útlit umhverfis. Götugögn skulu falla vel að umhverfi sínu, og eru úr varanlegu efni til þess að halda viðhaldi og viðgerðum í lágmarki.

Staðsetning götugagna skal taka tillit til aðgengis fyrir alla og skal vera í samræmi við stærðarhlutföll og byggingarlist nærliggjandi svæðis. Þau skal staðsetja á svæðum næst byggingum eða svæðum sérstaklega ætluðum götugögnum og minnst 0,5 m frá sértækum leiðarlínum. Æskilegt er að svæði fyrir götugögn sé skýrt afmarkað, annað hvort með öðru yfirborðsefni eða litamun.

5 UMhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði o.fl. umhverfispætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfispátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“². Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

5.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

UMhverfispáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
Landslag og landnotkun <i>Landslag.</i> <i>Landnotkun</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Leitast skal eftir að halda í dreifbýlisyfirbragð, að mannvirki falli sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálæga byggð. Á landbúnaðarsvæðum verði heimil fjölbætt nýting lands. Áhersla á uppbyggingu sem byggist á staðbundnum landgæðum. Landsskipulagsstefna 2015-2026 <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar og landnotkunar varðveiti og eflir gæði sem felast í landslagi og sérkennum náttúru og byggðar á hverjum stað. Skipulag landnotkunar stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið. 	Hefur stefnan áhrif á landslag og yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á nýtingu lands? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýralíf <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i>	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Að gæta umhverfissjónarmiða við skipulag svæða og öll landnýting verði í sátt við náttúruna. Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við stefnuna. <ul style="list-style-type: none"> Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?

² (Skipulagsstofnun 2007).

UMHVERFISPÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Mengun og öryggi <i>Umferðaröryggi.</i> <i>Mengun.</i>	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að samgöngubótum og betra umferðaröryggi. Fráveitukerfi hönnuð til að mæta kröfum um fullnægjandi hreinsun og að ekki sé hætt á mengun jarðvegs, yfirborðvatns eða grunnvatns. 	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Er hætt á mengun vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Íbúar og lífsgæði.</i> <i>Útivist.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Efla byggð og atvinnulíf í sveitarfélaginu og stuðla að fjölbreyttari atvinnutækifærum. Stuðla að heilsuefandi samfélagi, skipulag nýtt til að hvetja til daglegrar hreyfingar og bæta möguleika á útivist og fjölgja gönguleiðum. Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við hana. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli. Að skipulag byggðar og landnotkun stuðli að lífsgæðum fólks. Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji við samkeppnishæfni einstakra landshluta. 	Hefur stefnan áhrif á íbúa sveitarfélagsins? Hefur stefnan áhrif á lífsgæði íbúa? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjasrá.</i>	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Ný mannvirki skulu ekki hafa áhrif á merkar náttúru- eða menningarminjar. 	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

UMHVERFISPÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<i>Fornminjar.</i>	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru, menningar, menningarminja og sögu. <i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i> <ul style="list-style-type: none"> Að vernda jarðmyndanir sem eru sérstakar eða einstakar á lands- og heimsvísu. 	

5.2 Valkostir

Í umhverfismati ber að fjalla um þá valkosti sem til greina koma og meta líkleg umhverfisáhrif þeirra.

- Stefna deiliskipulagstillögu: Skilgreindar eru 32 lóðir á stærðarbilinu 0,9 – 1,5 ha. Heimilt er að byggja íbúðarhús, gestahús og útihús/skemmu/hesthús. Heimilt er að vera með minniháttar atvinnustarfsemi innan lóðar.
- Núll-kostur, núverandi staða: Ekkert deiliskipulag í gildi. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland en er ekki nýtt sem slíkt.

Umhverfisáhrif af stefnu deiliskipulagstillögu

Áhrif á landslag og landnotkun eru metin óveruleg: Svæðið er að mestu óbyggt og munu ný mannvirki óhjákvæmilega hafa áhrif á landslag og ásynnd svæðis. Svæðið er við útjaðar þéttbýlis og eru skilmálar settir til að tryggja að ný mannvirki séu í samræmi við nálæga byggð, viðhaldi dreifbýlisyfirbragði og eru kröfur settar um vandað heildar yfirbragð og samræmi á uppbyggingu innan lóða. Skógrækt og uppgræðsla kemur til með að breyta ásynnd svæðis. Verið er að stuðla að fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands sem byggist á staðbundnum

landgæðum með því að heimila uppbyggingu íbúða og minniháttar atvinnustarfsemi á ill ræktanlegu landbúnaðarlandi í næsta nágrenni við þéttbýli.

Áhrif á gróður og dýralíf eru óveruleg. Á meðan á framkvæmdum stendur kemur gróður til með að raskast við uppbyggingu lóða og vega. Svæðið er að mestu tún/akurlendi og kemur það til með að vera ræktað upp aftur þar sem skipulagið gerir ráð fyrir rúmgóðum lóðum með stórum gördum þar sem heimilt er að stunda húsdýrahald og skógrækt eða aðra ræktun. Ef til vill munu íbúar gróðursetja á lóðum. Gert er ráð fyrir opnu grænu beltum með göngustígum um svæðið. Áhrif á fuglalíf eru talin vera óveruleg þar sem uppbygging kemur til með að dreifast upp á tiltölulega fá fermetra á stóru svæði. Fuglalíf kemur til með að aðlaðast svæðinu eftir að uppbyggingu líkur.

Áhrif á mengun og öryggi eru óveruleg. Umferð kemur til með að aukast við uppbyggingu á svæðinu, gert er ráð fyrir góðum og öruggum samgöngum innan svæðisins sem og við nærliggjandi svæði. Séu fráveitu kerfi hönnuð til að mæta kröfum um fullnægjandi hreinsun er ekki talin hætta á mengun á jarðvegi, yfirborðsvatni eða grunnvatni.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Verið er að styrkja byggð í sveitarfélaginu með því að fjölga framboði lóða sem getur haft í för með sér íbúafjölgun sem hefur jákvæð áhrif á tekjustofn sveitarfélagsins. Með íbúafjölgun skapast hagkvæm skilyrði til þess að halda úti þjónustu við íbúa sem ýtir undir atvinnuuppbyggingu. Heimilt er að stunda minni háttar atvinnustarfsemi innan lóða. Sveitarfélagið verður aðlaðandi staður fyrir þá sem kjósa að búa utan þéttbýlis og vilja hafa fjölbreytta atvinnumöguleika og því verið að stuðla að samkeppnishæfni sveitarfélagsins. Verið er að efla lífsgæði íbúa og skapa heilsueflandi samfélag þar áhersla er lögð á að

skapa aðlaðandi umhverfi til útivistar og á greiðar og öruggar samgöngur og sterk tengsl við þéttbýlið á Borg.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óverulegar. Gerð er grein fyrir þekktum minjum á uppdrætti deiliskipulagsins og gengið úr skugga um að þeim sé ekki raskað við uppbyggingu á svæðinu. Svæðið teygir sig inn á jaðra Berghólhrauns sem kemur til með að raskast lítilega við uppbyggingu íbúðahúsa á lóð nr. 2 og nr. 4. Hraunið er þegar raskað vegna uppbyggingar í og við þéttbýlið Borg.

Umhverfisáhrif af núll kosti

Áhrif á landslag og landnotkun eru óveruleg/neikvæð. Svæðið helst óbreytt. Landið er skilgreint sem landbúnaðarland L3 sem er ill ræktanlegt land og nýttist sveitarfélaginu illa.

Áhrif á gróður, mengun og öryggi eru óveruleg. Engar breytingar eiga sér stað.

Áhrif á samfélag eru neikvæð. Svæðið helst óbyggt og illa nýtt.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru jákvæð. Engar framkvæmdir sem raskað gætu náttúru- og menningarminjum.

5.2.1 Niðurstaða

Með stefnu deiliskipulagsins er verið að efla byggð og atvinnulíf í sveitarfélaginu og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Skipulagið leggur áherslu á að auka samkeppnishæfni sveitarfélagsins samanborið við önnur nærliggjandi sveitarfélög með því að skapa búsetu möguleika sem eru eftirsóknarverðir og leggur áherslu á lífsgæði fólks. Gott aðgengi er að útivistarsvæðum og lítt snortinni náttúru, skipulagið bíður upp á

fjölbreytta atvinnumöguleika íbúa og leggur áherslu á góðar og öruggar samgöngur vegfarenda um svæðið og við þéttbýlið á Borg og þjónustu sveitarfélagsins. Skipulagið stuðlar að íbúafjölgun, styrkingu atvinnulífsins og hagkvæmri nýtingu lands, vega og veitna. Óhjákvæmilega kemur uppbygging á svæðinu til með að hafa áhrif á landslag, ásýnd og gróður en slíkt telst eðlilegt í vaxandi þéttbýlum og við uppbyggingu. Skilmálar og hönnun svæðisins leggur áherslu á takmarkað rask á sérstæðum umhverfisgæðum svæðisins, vernda náttúru- og menningarminjar og að viðhalda því dreifbýlisfirbragði sem einkennir sveitarfélagið.

Sveitarfélagið telur heildaráhrif deiliskipulagsins vera jákvæð þar sem við gerð skipulagsins er tekið mið af sérkennum byggðar og náttúru í Grímsnes- og Grafningshreppi. Unnið er að stefnu sveitafélagsins um að stuðla að sjálfbæru og vistvænu samfélagi þar sem áhersla er lögð á lífsgæði íbúa, hagkvæma nýtingu lands og verndun á sérstökum umhverfis- og náttúrugæðum sem sveitarfélagið hefur upp á að bjóða.

6 SKILMÁLATAFLA

Gata A	LÓÐASTÆRÐ	NÝINGARH LUTFALL	HÁMAKRS BYGGINGAR MAGN M ²	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐA			MÆNISHÆÐ YFIR UPPGEFINN AÐALGOLFKÓTA			HÚSAGERÐ	KVAÐIR OG SÉR SKILMAÁLAR
				E1	G1	Ú1	E1	G1	Ú1		
Lóð 1	13,898	0.050	695	2	1	1	1 hæð 5,5 m 2 hæðir 7,0 m	5,5	7,0	<p>E1 Íbúðarhús ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu</p> <p>G1 Gestahús</p> <p>Ú1 Útihús/skemma eða annað sambærilegt mannvirki miðað við starfsemi lóðar</p>	<p>Íbúðarhús: Íbúðarhús á einni hæð, stærð lágmark 120 m².</p> <p>Íbúðarhús á tveimur hæðum , stærð lágmark 180 m².</p> <p>Gestahús: Gestahús hámarksstærð 60 m².</p> <p>Útihús/skemma Hámarksstærð 400 m².</p> <p>Ef byggt er hesthús á lóð er lágmarksstærð 100 m².</p>
Lóð 2	14,409	0.050	720								
Lóð 3	9,082	0.050	454								
Lóð 4	11,405	0.050	570								
Lóð 5	10,096	0.050	505								
Lóð 6	12,996	0.050	650								
Lóð 7	10,192	0.050	510								
Lóð 8	13,204	0.050	660								
Lóð 9	10,020	0.050	501								
Lóð 10	13,182	0.050	659								
Lóð 11	10,013	0.050	501								
Lóð 12	13,937	0.050	697								
Lóð 13	10,659	0.050	533								
Lóð 14	14,544	0.050	727								

Gata B	LÓÐASTÆRÐ	NÝINGARH LUTFALL	HÁMAKRS BYGGINGAR MAGN M ²	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐA			MÆNISHÆÐ YFIR UPPGEFINN AÐALGOLFKÓTA			HÚSAGERÐ	KVAÐIR OG SÉR SKILMAÁLAR
				E1	G1	Ú1	E1	G1	Ú1		
Lóð 1	10,963	0.050	548	2	1	1	1 hæð 5,5 m 2 hæðir 7,0 m	5,5	7,0	<p>E1 Íbúðarhús ásamt sambyggðri eða staktæðri bílageymslu</p> <p>G1 Gestahús</p> <p>Ú1 Útihús/skemma eða annað sambærilegt mannvirki miðað við starfsemi lóðar</p>	<p>Íbúðarhús: Íbúðarhús á einni hæð, stærð lágmark 120 m².</p> <p>Íbúðarhús á tveimur hæðum , stærð lágmark 180 m².</p> <p>Gestahús: Gestahús hámarksstærð 60 m².</p> <p>Útihús/skemma Hámarksstærð 400 m².</p> <p>Ef byggt er hesthús á lóð er lágmarksstærð 100 m².</p>
Lóð 2	12,546	0.050	627								
Lóð 3	13,479	0.050	674								
Lóð 4	12,578	0.050	629								
Lóð 5	11,615	0.050	581								
Lóð 6	10,134	0.050	507								
Lóð 7	11,407	0.050	570								
Lóð 8	11,904	0.050	595								
Lóð 9	10,507	0.050	525								
Lóð 10	15,533	0.050	777								
Lóð 11	10,043	0.050	502								

Gata C	LÓÐASTÆRÐ	NÝINGARH LUTFALL	HÁMAKRS BYGGINGAR MAGN M ²	HÁMARKSJÖLDI HÆÐA			MÆNISHÆÐ YFIR UPPGEFINN AÐALGOLFKÓTA			HÚSAGERÐ	KVAÐIR OG SÉR SKILMAÁLAR
				E1	G1	Ú1	E1	G1	Ú1		
Lóð 1	13,150	0.050	658	2	1	1	1 hæð 5,5 m 2 hæðir 7,0 m	5,5	7,0	E1 Íbúðarhús ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu G1 Gestahús Ú1 Útihús/skemma eða annað sambærilegt mannvirki miðað við starfsemi lóðar	Íbúðarhús: Íbúðarhús á einni hæð, stærð lágmark 120 m ² . Íbúðarhús á tveimur hæðum, stærð lágmark 180 m ² . Gestahús: Gestahús hámarksstærð 60 m ² . Útihús/skemma Hámarksstærð 400 m ² . Ef byggt er hesthús á lóð er lágmarksstærð 100 m ² .
Lóð 2	9,225	0.050	461								
Lóð 3	10,342	0.050	517								
Lóð 4	10,542	0.050	527								
Lóð 5	10,260	0.050	513								
Lóð 7	10,811	0.050	541								
Lóð 9	12,552	0.050	628								

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

7.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var auglýst vorið 2023. Umsagnir bárust frá: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

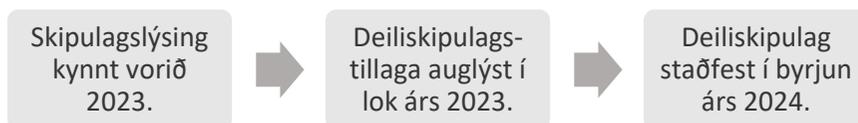
Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

7.2 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

7.3 Skipulagsferlið



7.4 Breytingar að lokinni auglýsingu

- Í samræmi við ábendingar frá Umhverfisstofnun og Náttúrufræðistofnun Íslands er skerpt á umfjöllun í umhverfismatsskýrslu er snýr að áhrifum á jarðmyndanir, ásýndar áhrif af skógrækt og áhrif á fuglalíf.
- Í kafla 3.7 er skerpt á umfjöllun um brunavarnir sbr. ábendingu frá Brunavörnum Árnassýslu.