



Grímsnes- og Grafningshreppur

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS

2020 - 2032

Nýtt svæði fyrir verslun- og
þjónustu í landi Ásgarðs

Skipulagslýsing

Dags. 23. maí 2024

Innihald

Yfirlit.....	3
Viðfangsefni	3
Almennt.....	3
Breyting á aðalskipulagi	4
Deiliskipulag	4
Forsendur	4
Aðrar skipulagsáætlanir	5
Landsskipulagsstefna	5
Aðalskipulag	5
Deiliskipulag	5
Mat á umhverfisáhrifum	5
Efni umhverfismatskýrslu	5
Kynning og skipulagsferli.....	6
Lýsing.....	6
Umsagnaraðilar	6
Auglýsing og afgreiðsla	6
Tímaáætlun	7
Skil ábendinga og athugasemda við lýsingu.....	7

Yfirlit

Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps hyggst gera breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Breytingin felst í að skilgreina breytta landnýtingu á 6.8ha svæði innan jarðarinnar Ásgarðs (L168229).

Tilfni breytingarinnar eru áform landeiganda um uppbyggingu ferðapjónustu á staðnum. Annars vegar er um að ræða hótél með veitingastað og hins vegar frístundahús til útleigu.

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 og breytingu á deiliskipulagi fyrir frístundabyggð í landi Ásgarðs (skipulagsnúmer 7687). Í lýsingu koma fram upplýsingar um forsendur, stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Svæðið hefur verið skipulagt sem frístundabyggð með þjónustulóð við gatnamót þingvallarveggar og Búrfellsveggar, en skv. síðustu endurskoðun aðalskipulags er skipulagssvæðið á landbúnaðarlandi, þrátt fyrir að þar séu skipulagðar frístundalóðir.



Mynd 1: Skipulagssvæðið sýnt á loftmynd.

Viðfangsefni

Tilgangur fyrirhugaðrar breytingar er að greiða fyrir uppbyggingu ferðapjónustu á vegum landeiganda Ásgarðs. Tillaga að deiliskipulagi verður unnin og kynnt samhliða aðalskipulagsbreytingu, þar sem verkefninu er lýst nánar og skilmálar settir fram.

Almennt

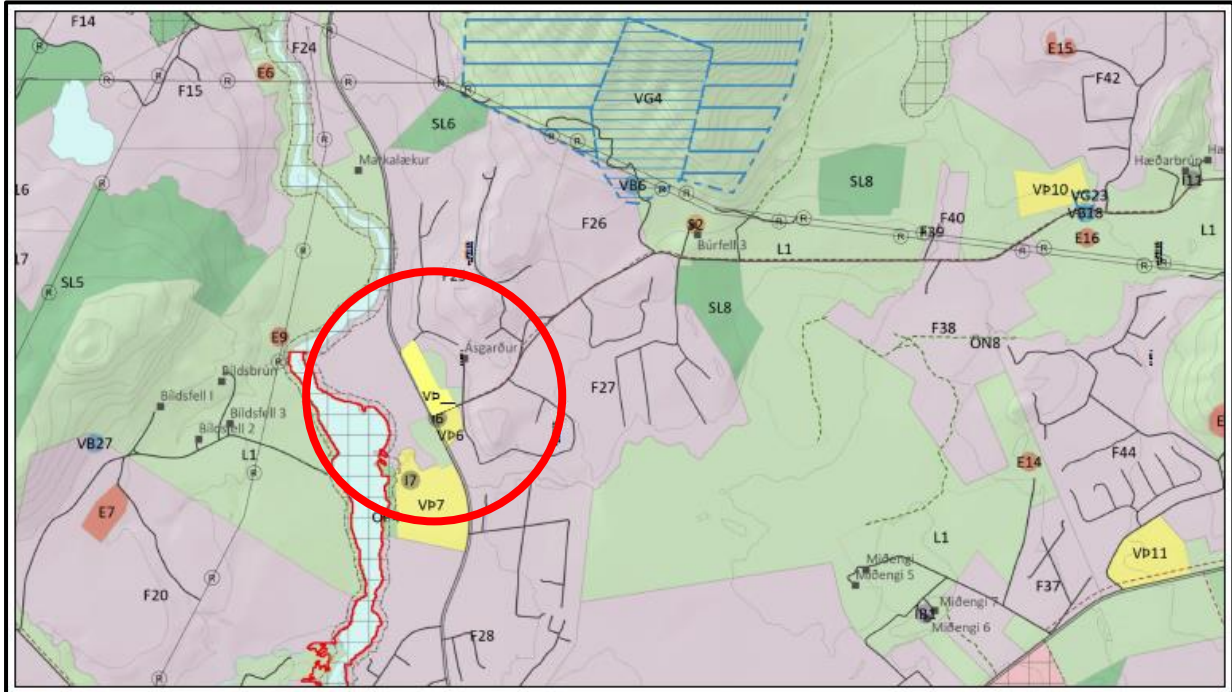
Í landsskipulagsstefnu er lögð rík áhersla á að „Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðapjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag“.

Stefnu aðalskipulags fyrir *Verslun og þjónustu (VP)*, er lagt upp með að stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu, þjónusta við ferðamenn verði eflad og að uppbygging á verslunar og þjónustureitum verði með þeim hætti að hún styðji við vistvænar samgöngur.

Skipulagssvæðið er nærri Þingvallavegi og tengist honum um Búrfellsveg og Herjólfstíg.

Breyting á aðalskipulagi

Gert er ráð fyrir nýju verslunar- og þjónustusvæði sem er mjög vel tengt við núverandi frístundasvæði, enda var skipulagssvæðið hluti af frístundasvæðinu fram að síðustu endurskoðun aðalskipulags, en þá var það fært yfir í flokk landbúnaðarlands, þrátt fyrir að í gildi væri deiliskipulag. Nýr reitur verður skilgreindur VP20.



Mynd 1: Skipulagsuppdráttur Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps. VP20 er reiturinn sem verður til við aðalskipulagsbreytingu. Deiliskipulagið verður innan þess svæðis.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, þar sem gert er ráð fyrir 7 frístundalóðum á því svæði sem breyting þessi nær til, en er hluti af mun stærra skipulagi þar sem gert er ráð fyrir 125 frístundalóðum á 218ha svæði. Gerð verður breyting á þessu deiliskipulagi, sem nær til sama svæðis og breyting þessi á aðalskipulagi. Breytingin gerir ráð fyrir að sameina þrjár frístundalóðir í hótellóð og skilgreina hinar fjórar frístundalóðirnar sem lóðir fyrir frístundahús til útleigu.

Breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagi verða unnar og kynntar samhliða.

Forsendur

Skipulagssvæðið er framræst votlendi sem ekki hefur verið tekið til ræktunar. Skv. flokkun landbúnaðarlands í aðalskipulagi er um að ræða gott landbúnaðarland í flokki II-IV. Umræddur fláki landbúnaðarlands er rúmir 20ha að stærð og þar af eru 5ha vegstæði (Þingvallavegur, Búrfellsvegur og vegir innan frístundabyggða). Umræddir vegir skipta flákanum í raun í tvennt og er sá hluti sem breytingin er á um 10ha að frádregnum vegstæðum. Það er mat landeiganda að hæpið sé að líta á skipulagssvæðið sem framtíðar landbúnaðarland þar sem allt í kring er frístundabyggð og eðlilegra sé að nýta landið til uppbyggingar ferðaþjónustu og þjónustu við frístundabyggðina.

Aðalskráningu fornminja í Grímsnesi og Grafningshreppi lauk árið 2001 og eru engar þekktar minjar innan skipulagssvæðisins. Mjög ólíklegt verður að teljast að minjar finnist á svæðinu, en finnist slíkar þrátt fyrir það, skal fylgja fyrirmælum 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Aðrar skipulagsáætlanir

Deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

Í gildi er aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 og Landskipulagsstefna 2015-2026.

Landsskipulagsstefna

„Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag“.

Svæðið hefur verið ræst fram en ekki tekið til ræktunar. Allt um kring er frístundabyggð og því eðlilegast að framtíðarnýting svæðisins taki mið af því.

Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er skilgreint landbúnaðarland í aðalskipulagi. Allt svæðið fellur undir *Landbúnaðarland II-IV – Gott ræktunarland*. Svæðið hentar ekki til hefðbundins landbúnaðar, vegna nándar við frístundabyggð.

Breyting á aðalskipulagi felur í sér að færa hluta af landi Ásgarðs í landnýtingarflokk *Verslun og þjónusta* svo hægt sé að nýta það til áframhaldandi uppbyggingar ferðaþjónustu.

Deiliskipulag

Í skipulagsáætlun verður gerð grein fyrir allri áætlaðri uppbyggingu á svæðinu. Leitað verður umsagnar allra viðkomandi stofnana og hagsmunaaðila.

Mat á umhverfisáhrifum

Breytingar á aðalskipulagi falla undir *lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021*. Unnin verður umhverfismatsskýrsla við gerð breytingartillögu, þar sem gerð verður grein fyrir mögulegum áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 4. gr laganna:

4. gr.

Efni umhverfismats

Í umhverfismati skal greina, lýsa og meta, með tilliti til viðkomandi framkvæmdar eða áætlunar, bein og óbein umtalsverð áhrif á eftirtalda umhverfisþætti:

- a. íbúa og heilbrigði manna,
- b. líffræðilega fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar,
- c. land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn, loft og loftslag,
- d. efnisleg verðmæti og menningarminjar,
- e. næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum,
- f. samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a-e lið.

Hér á eftir er farið yfir þá þætti sem taka þarf fyrir í umhverfismatsskýrslu og gert lauslegt mat á áætluninni.

Efni umhverfismatsskýrslu

Umhverfismat skipulagsáætlunar verður sett fram í umhverfismatsskýrslu skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Þeir umhverfisþættir sem þarf að meta eða taka sérstakt tillit til:

Umhverfisþáttur	Grunnmat
Landslag og ásýnd lands	Uppbygging á skipulagssvæðinu verður í takti við aðra uppbyggingu í kring. Hæð og ásýnd húsa verða settar skorður í deiliskipulagi.
Vatnsbúskapur	Líklega lítil áhrif.
Menningarminjar	Líklega hverfandi áhrif.
Náttúruminjar	Líklega lítil áhrif.
Heilsa og öryggi	Líklega lítil áhrif.
Byggð og efnisleg verðmæti	Líklega jákvæð áhrif á mannlíf, atvinnuframboð og efnahag í sveitarfélaginu.
Útivist	Skipulagssvæðið tengist útivistarstígum sem fyrir eru í deiliskipulagi. Lítil áhrif, en jákvæð.

Við framsetningu umhverfismats verða áhrif skipulagsáætlunarinnar borin saman við núllkost, sem er núverandi skipulag. Þá verður einnig lagt mat á hvort grípa þurfi til mótvægisáðgerða t.d. gagnvart breytingu á ásýnd svæðisins frá þjóðvegi eða nágrannajörðum.

Kynning og skipulagsferli

Farið verður með breytingu á aðalskipulagi skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og nýtt deiliskipulag skv. 41. gr. skipulagslaga.

Lýsing

Lýsingu þessari er ætla að upplýsa umsagnaraðila, hagsmunaaðila og almenning um innihald, umfang og tilgang deiliskipulagsáætlunar og breytingu á aðalskipulagi, og gefa aðilum kost á að koma með athugasemdir, ábendingar og sjónarmið sem koma að gagni, áður en skipulagstillögur verða fullunnar og þær lagðar fram til kynningar og auglýsingar.

Umsagnaraðilar

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

Auglýsing og afgreiðsla

Tekið verður tillit til þeirra ábendinga og athugasemda sem berast á kynningartíma skipulagslýsingar.

Eftir að umhverfis- og skipulagsráð og sveitarstjórn hafa afgreitt skipulagstillögurnar til auglýsingar verður tillaga að breytingu aðalskipulagssend Skipulagsstofnun til yfirferðar. Að þeirri yfirferð lokinn og að teknu tilliti til ábendinga stofnunarinnar, ef ástæða þykir til, verða tillögurnar auglýstar. Auglýsingartími og athugasemdafrestur er 6 vikur. Að því loknu gengur umhverfis- og skipulagsráð frá skipulagstillögum til sveitarstjórnar til samþykktar. Ef athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skipulagstillagnanna skulu þær auglýstar að nýju.

Eftir að Umhverfis- og skipulagsráð og sveitarstjórn hafa afgreitt skipulagstillögurnar og samþykkt þær til auglýsingar verður tillaga að aðalskipulagsbreytingu send Skipulagsstofnun til yfirferðar.

Eftir samþykki sveitarstjórnar verður aðalskipulagsbreytingin send Skipulagsstofnun til staðfestingar og auglýsir stofnunin gildistöku hennar. Gildistaka deiliskipulagsins verður auglýst eftir að breyting á aðalskipulagi hefur verið staðfest. Stefnt er að gildistöku á fyrsta ársfjórðungi 2025.

Tímaáætlun

- | | |
|---|-----------------------|
| - Skipulagslýsing auglýst/kynnt | maí 2024 |
| - Skipulagsvinna | maí – júní 2024 |
| - Sveitarstjórn samþykkir að auglýsa tillögurnar | Júní-júlí 2024 |
| - Tillaga að breytingu aðalskipulags send Skipulagsstofnun | september 2024 |
| - Skipulagstillögur auglýstar með 6 vikna athugasemdafresti | október 2024 |
| - Skipulags- og umhverfisráð gerir tillögu um afgreiðslu | nóv. – des. 2024 |
| - Sveitarstjórn afgreiðir/samþykkir skipulagstillögu (annar kostur er að gera þurfi meiriháttar breytingar og þá þarf að auglýsa aftur) | des. 2024 – jan. 2025 |
| - Breytt aðalskipulag staðfest | febrúar 2025 |
| - Nýtt deiliskipulag tekur gildi | febrúar 2025 |

Skil ábendinga og athugasemda við lýsingu

Tímafrestur fyrir ábendingar og athugasemdir verður tilgreindur í auglýsingu og á vef Grímsnes- og Grafningshrepps.