



Grímsnes- og Grafningshreppur
Aðalskipulag 2020-2032

Ljósafossskóli
Landeign L168468

Breyting á skilmálum

Lýsing á breytingu skilmála við breytingu aðalskipulags við Ljósafossskóla

31/05/2024

Guðmundur Árni Þórðarson f.h Glóra ehf
Byggingafræðingur BFÍ
Hafnargata 27a, 230 Reykjanesbæ
Sími: 866-9670 Netfang: guðmundur@glora.is

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	2
2	SKIPULAGSLÝSING	2
3	MARKMIÐ	2
4	FORSENDUR	3
5	SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHÆTTIR	3
6	AÐALSKIPULAGSBREYTING	4
7	DEILISKIPULAG	5
8	FRÁVEITU-ÚRGANGS OG VATNVEITUMÁL	5
9	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA Í AÐALSKIPULAGI GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS 2020-2032	5
10	FORNLEIFAR	6
11	ÁHRIFAMAT	6

1 INNGANGUR

Sótt var um breytingu aðalskipulags á landi sem heitir á vef Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar Ljósafossskóli, Landnúmer L168468 og er staðsett við gatnamót Þingvallavegar og Efribrúarvegs. Landareignin er skráð 8,2ha.

Samkvæmt núverandi staðfestu Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 er svæðið skilgreint sem Verzlun og Þjónusta. Í greinargerð aðalskipulags kemur fram í lýsingu og skilmálum töflu 5 að *“á svæðinu er rekin gisting og ferðapjónusta fyrir allt að 30 manns. Á reitnum eru einnig 3 íbúðarhús. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu”*

Er það ósk landeigenda að breyta orðalagi greinargerðar og heimila frekari uppbyggingu á svæðinu auk þess að fjölga gestum ferðapjónustunnar.

2 SKIPULAGSLÝSING

Skipulagslýsing er ætluð til að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Lýsing þessi er gerð skv. 1. mgr. 30. gr. Skipulagslaga nr. 123/ 2010 sem er eftirfarandi: 30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.

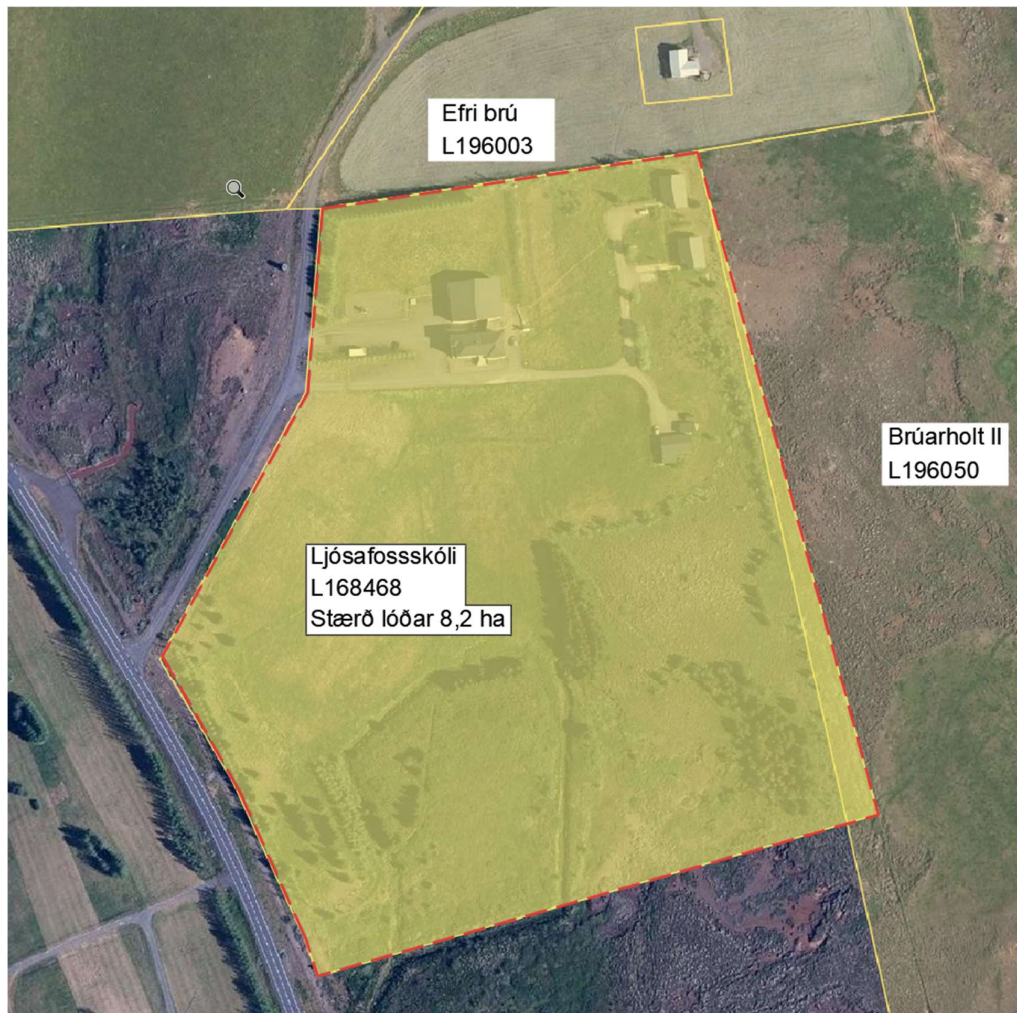
“Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar.”

3 MARKMIÐ

Markmið breytingar þessar á aðalskipulagi er að hækka þjónustustig ferðapjónustu á svæðinu, fjölga gistimöguleikum, störfum og nýta betur það landsvæði og innviði sem nú þegar eru á svæðinu.

4 FORSENDUR

Ljósafossskóli liggur við Þingvallaveg. Margvísleg afþreying er í akstursfjarlægð. Má þar nefna Gullfoss, Geysi, Þingvelli, golfvelli, sundlaugar, göngu- / reiðleiðir og tiltölulega stutt er í þéttbýli. Auk þess er á aðal- og deiliskipulagi Ljósafossvirkjunar gert ráð fyrir uppbyggingu nýs golfvallar í göngufæri handan Þingvallavegs og er það mat landeigenda að fjölgun gistimöguleika ýti undir notkunarmöguleika þess svæðis.



Skipulagssvæðið er skyggt með gulum lit

5 SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHÆTTIR

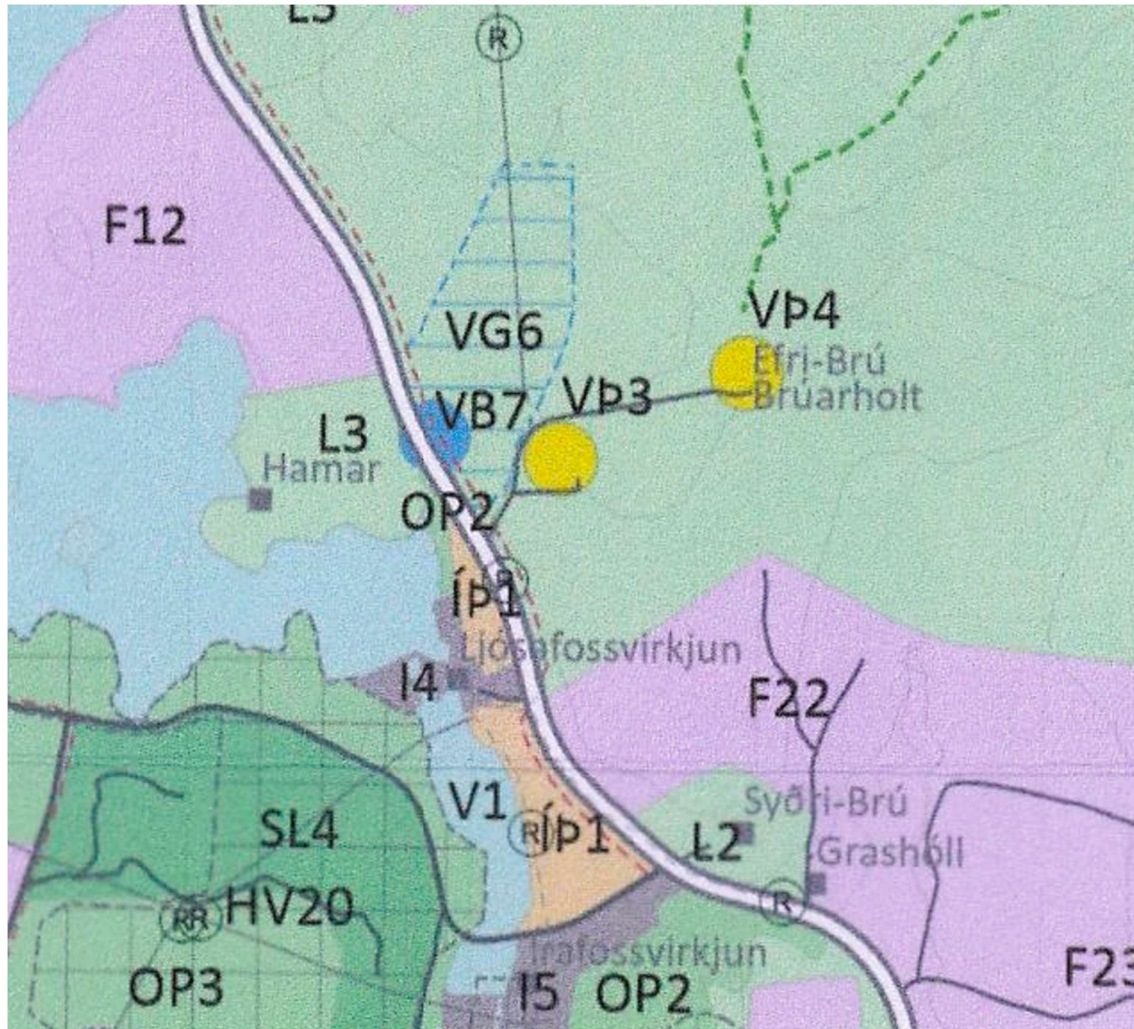
Skipulagssvæðið er eins og áður segir 8,2 ha og afmarkast af jörðinni Efri Brú (L196003) til norðurs, Brúarholti 2 (L196050) til austurs og Þingvallavegi (nr.36) til vesturs.

Ljósafossskóli stendur hæðst í landinu og lækkar það í átt að Þingvallavegi.

6 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Eins og kom fram í inngangi snýr breyting aðalskipulags að því að auka byggingamagn og uppbyggingu skipulagssvæðisins VP3. Í töflu 5 í greinargerð með aðalskipulagi sem unnið var af Eflu verkfræðistofu sem finna má á blaðsíðu 22 kemur fram að á svæðinu sé rekin gisting og ferðaþjónusta fyrir allt að 30 manns. Á reitnum eru einnig 3 íbúðarhús. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu. Breyting á þessum texta verði eftirfarandi:

Á svæðinu er rekin gisting og ferðaþjónusta fyrir allt að 100 manns. Á reitnum eru einnig 3 íbúðarhús. Gert er ráð fyrir allt að 35 gistihúsum auk tjalda ásamt tilheyrandi þjónustu til viðbótar við núverandi mannvirki. Nýtingahlutfall á lóðinni verði allt að 0,05.



2 Hluti úr aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032

TAFLA 5. Verslun og þjónusta

Tafla fyrir breytingu

NR	HEITI	STÆÐ (HA)	LÝSING OG SKILMÁLAR
V-3	Ljósafossskóli, Efri-Brú	1	Á svæðinu er rekin gisting og ferðaþjónusta fyrir allt að 30 manns. Áreitnum eru einnig 3 íbúðarhús. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu

Tafla eftir breytingu

NR	HEITI	STÆÐ (HA)	LÝSING OG SKILMÁLAR
V-3	Ljósafossskóli, Efri-Brú	1	Á svæðinu er rekin gisting og ferðaþjónusta fyrir allt að 100 manns. Áreitnum eru einnig 3 íbúðarhús. Gert er ráð fyrir allt að 35 gisti húsum auk tjalda ásamt tilheyrandi þjónustu til viðbótar við núverandi mannvirki. Nýtingahlutfall á lóðinni verði allt að 0,05.

3 Breyting á töflu 5 í greinargerð með aðalskipulagi

7 DEILISKIPULAG

Fyrirhugað deiliskipulag hefur verið unnið samhliða breytingu á aðalskipulagi. Þar er frekari grein gerð fyrir uppbyggingu á svæðinu.

8 FRÁVEITU- ÚRGANGS OG VATNVEITUMÁL

Gerð verður grein fyrir fráveitu- úrgangs og vatnsveitumálum í deiliskipulagi.

9 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA Í AÐALSKIPULAGI GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS 2020-2032

Í fyrirhugaðri breytingu aðalskipulags og nýju deiliskipulagi verður gert ráð fyrir fjölgun fasteigna, fjölgun gesta í gistingu og ferðaþjónustu og bættri starfsemi sem tengist ferðaþjónustu.

Í kafla 3.2.3 Verslun og þjónusta bls. 22 í greinargerð Aðalskipulags Grímsnes og Grafningshreppar er fjallað um markmið og stefnu varðandi verslun og þjónustu í sveitarfélaginu:

Stefna:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð
- Að uppbygging á verslunar- og þjónustureitum sé með þeim hætti að hún styðji við vistvænar samgöngur
- Á ferðamannastöðum verði hugað að Öryggi ferðamanna, m.a gagnvart veltengingum við fjölfarna vegi

Almennir skilmálar:

- Stærð lóða og heildar byggingarmagn skalfara eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.

- Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða. Þar verði skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Hæð bygginga verði 1-2 nema annað sé tekið fram í töflu 5. Lögð áhersla á góðan frágang lóða.
- Í deiliskipulagi skal gera ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki við allar opinberar byggingar og við önnur mannvirki eftir því sem þarf.
- Við deiliskipulagsgerð skal hugað að gönguleiðum á rýmifrekum bílastæðum og að tryggt sé að gönguleiðir innan lóða tengist stígakerfi sveitarfélagsins utan lóða

Leiðir til að framfylgja þessum stefnum og skilmálum:

- Nýir gistimöguleikar verði starfræktir við Ljósafossskóla í formi kúluhúsa með glerpaki, gestir fái þá tilfinningu að gisti sé undir berum himni
- Þjónusta á svæðinu verði eflað í gömlu skólabyggingunni
- Hleðslustöðvum verði komið á svæðið, jafnvel hraðhleðslustöðvum ef rekstraraðili finnst
- Stærð lóðarinnar er ekki í neinu samræmi við umfang þjónustunnar á svæðinu. Gert er ráð fyrir að nýtt nýtingarhlutfall lóðarinnar verði 0,05 og nýjir gistimöguleikar dreifist um 2ha svæði og tengist með stígum.

10 FORNLEIFAR

Ekki liggur fyrir fornleifaskráning fyrir svæðið eftir bestu vissu hönnuða og ekki eru fornminjar á svæðinu svo vitað sé.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. Gr: „*jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má engin hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands*”.

Og á 2. mgr. 24. Gr sömu laga sem hljóðar svo:

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands”.

11 ÁHRIFAMAT

Svæðið er ekki á verndarsvæði. Áform þessu eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem þessar áætlanir munu styrkja byggð og þá uppbyggingu sem á sér stað í nærumhverfi þess auk þess að skapa atvinnutækifæri.

Ýrtruðu umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við lög og reglugerðir

Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess hljóti ekki skaða af. Framkvæmdasvæðið er að mestu framræst tún og ættu umhverfisáhrif þess að vera í algjöru lágmarki