



## Efni: Ásgarður VP6 – Breytt nýtingarhlutfall – Óveruleg breyting á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032

### Inngangur:

Um er að ræða óverulega breytingu á aðalskipulagi sem tekur til verslunar og þjónustusvæðis VP7 innan aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Svæðið sem um ræðir tekur til Grímsborga í landi Ásgarðs.

### Forsendur breytingar:

Í greinargerð aðalskipulags kemur eftirfarandi fram um svæði VP7

VP7	Grímsborgir, Ásgarði	30,3	Á svæðinu er rekin gisting, veitinga- og ferðabjónusta. Gert er ráð fyrir lágreistri byggð með allt að 30 húsum á 1-2 hæðum og gistirými fyrir allt að 300 manns skv. deiliskipulagi. Nýtingarhlutfall er allt að 0,05.
-----	----------------------	------	---

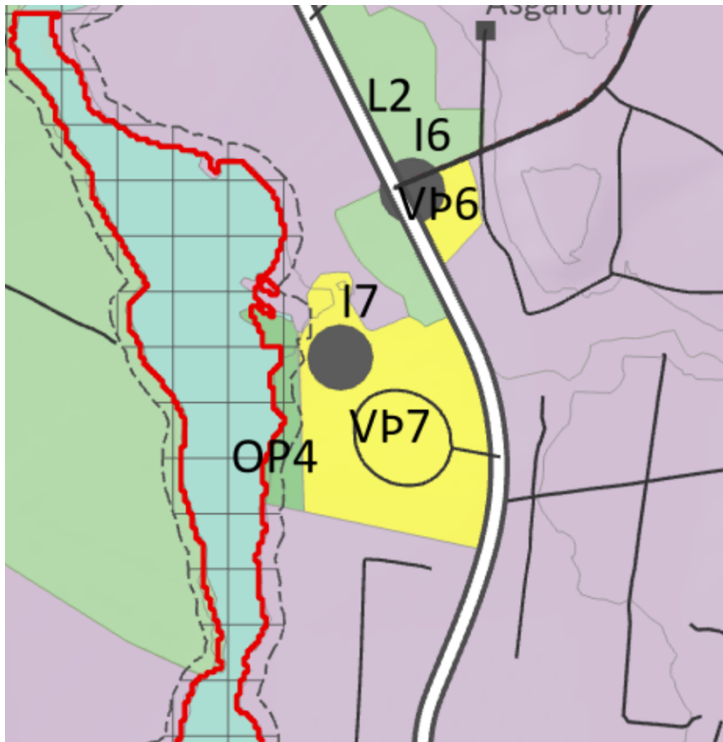
Í eldra aðalskipulagi var fjallað um Grímsborgir í landi Ásgarð með sérstakri breytingu þar sem eftirfarandi skilmálar komu fram:

Tilvísun	Heiti	Lýsing	Landnotkun	Stærð (ha)	Nýtingarhlutfall
Íb/V11	Ásborgir - Ásgarður	íbúðir/Gisting-ferðabj.	Verslun-Þjónusta	28	0,1

Samhliða var unnin breyting á deiliskipulagi sem tók til framkvæmdaheimilda innan svæðisins.

Við heildar endurskoðun aðalskipulags sveitarfélagsins virðist hafa átt sé stað innsláttarvilla við skilgreiningu á nýtingarhlutfalli innan svæðisins þar sem nýtingarhlutfall er skilgreint allt að 0,05, sem er um helmingi minna nýtingarhlutfall en áður hafði verið heimilað innan aðalskipulagsbreytingar frá 2013. Núverandi uppbygging innan svæðisins er því í raun umfram heimildir er varðar nýtingarhlutfall samkvæmt greinargerð gildandi aðalskipulags. Innan heildar endurskoðunar aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps var skilgreiningu svæðisins breytt alfarið úr blönduðu svæði fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu í verslunar og þjónustusvæði. Við endurskoðun landnotkunar á svæðinu stóð ekki til að minnka nýtingarhlutfalls heimildir til uppbyggingar á svæðinu. Nýtingarhlutfall svæðisins átti því áfram að vera skilgreint allt að 0,1 en ekki 0,05. Auk þess má sjá að innan auglýstrar tillögu aðalskipulags sveitarfélagsins er gert ráð fyrir nýtingarhlutfalli 0,1. Þessi villa verður því til eftir auglýsingu skipulagsins.

Svæðið sem breytingin tekur til er eftirfarandi á dreifbýlisupprætti aðalskipulags sveitarfélagsins :



Mynd 1- Úrklippa úr aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps

#### Núverandi skilmálar:

Núverandi skilmálar aðalskipulags fyrir svæði VP7. Tafla 5 undir kafla 3.2.3. Verslun og þjónusta.

NR.	HEITI	STÆRÐ (HA)	LÝSING OG SKILMÁLAR
VP7	Grímsborgir, Ásgarði	30,3	Á svæðinu er rekin gisting, veitinga- og ferðaþjónusta. Gert er ráð fyrir lágreistri byggð með að allt að 30 húsum á 1-2 hæðum og gistirými fyrir allt að 300 manns skv. deiliskipulagi. <b>Nýtingarhlutfall er allt að 0,05.</b>

#### Skilmálar eftir breytingu:

Breyting á skilmálum aðalskipulags fyrir svæði VP7. Tafla 5 undir kafla 3.2.3. Verslun og þjónusta.

NR.	HEITI	STÆRÐ (HA)	LÝSING OG SKILMÁLAR
VP7	Grímsborgir, Ásgarði	30,3	Á svæðinu er rekin gisting, veitinga- og ferðaþjónusta. Gert er ráð fyrir lágreistri byggð með að allt að 30 húsum á 1-2 hæðum og gistirými fyrir allt að 300 manns skv. deiliskipulagi. <b>Nýtingarhlutfall er allt að 0,1.</b>

Aðrir skilmálar aðalskipulags haldast óbreyttir.

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem hefur hlotið málsmeðferð skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er varðar óverulega breytingu á aðalskipulagi og var samþykkt í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Niðurstaða sveitarstjórnar var kynnt með auglýsingu þann \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Birt í B-deild stjórnartíðinda þann \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Fh. Skipulagsstofnunar

---

Fh. Grímsnes- og Grafningshrepps

---

Vigfús Þór Hróbjartsson  
Skipulagsfulltrúi UTU

## 1. Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?

	Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
<b>a</b> Víkur tillagan verulega frá meginstefnu aðalskipulagsins?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Landnotkun svæðisins er óbreytt. Breytingin tekur til innsláttarvillu á heimiluðu nýtingarhlutfalli innan verslunar- og þjónustusvæðis Vþ7.
<b>b</b> Er ný landnotkunarskilgreining annars eðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á óbyggðu landi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Landnotkun svæðisins er óbreytt. Breytingin tekur til innsláttarvillu á heimiluðu nýtingarhlutfalli innan verslunar- og þjónustusvæðis Vþ7.
<b>c</b> Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Þótt svo að í breytingunni felist aukning á nýtingarhlutfalli er ljóst að um leiðréttingu er að ræðar þar sem núverandi heimildir gildandi deiliskipulags og eldra aðalskipulags gera ráð fyrir meira nýtingarhlutfalli en er nú rangt skráð í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps fyrir svæði Vþ7
<b>d</b> Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarminja?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Svæðið nýtur ekki verndar.

## 2. Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?

	Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
<b>a</b> Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunarreits verulegt? Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ekki er um stækkun á umfangi viðkomandi svæðis að ræða.
<b>b</b> Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Þótt svo að í breytingunni felist aukning á nýtingarhlutfalli er ljóst að um leiðréttingu er að ræðar þar sem núverandi heimildir gildandi deiliskipulags og eldar aðalskipulags gera ráð fyrir meira nýtingarhlutfalli en er nú rangt skráð í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps fyrir svæði Vþ7. Fyrir hefur verið byggð upp verslunar- og þjónustutengd starfsemi á svæðinu.

<p><b>c</b> Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagssvæðið? Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Ekki er talið að breytingin hafi áhrif innan og/eða utan skipulagssvæðisins umfram það sem fyrir er.</p>
---	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

### 3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?

	Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
<p><b>a</b> Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásyndar eða umferðar?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Landnotkun svæðisins er óbreytt. Breytingin tekur til innsláttarvillu á heimiluðu nýtingarhlutfalli innan verslunar- og þjónustusvæðis. Er því ekki talið að breytingin hafi áhrif á einstaka aðila innan eða utan svæðisins umfram það sem fyrir er.</p>
<p><b>b</b> Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Landnotkun svæðisins er óbreytt. Breytingin tekur til innsláttarvillu á heimiluðu nýtingarhlutfalli innan verslunar- og þjónustusvæðis. Er því ekki talið að breytingin hafi áhrif á einstaka aðila innan eða utan svæðisins umfram það sem fyrir er.</p>