

# AÐALSKIPULAG GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS 2020-2032

Torfastaðir 1

Nýtt verzlunar- og þjónustusvæði og efnistökusvæði

## Skipulagslýsing, verkáætlun skipulagsáætlunar

Samkvæmt 30. grein skipulagslaga nr. 123/2010

Mars 2025



TEIKNA

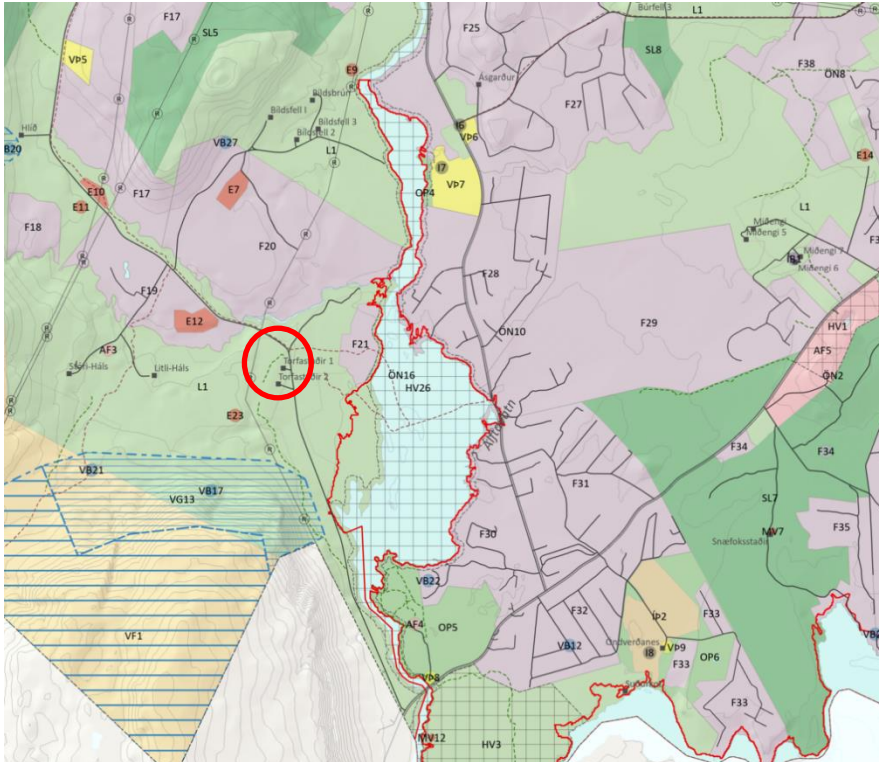
TEIKNISTOFA ARKITEKTA

## Efnisyfirlit

<b>1. INNGANGUR</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ALMENNT</b> .....	<b>4</b>
2.1. Inntak og tilefni breytingar.....	4
2.2. Umhverfisaðstæður .....	5
2.3. Helstu forsendur .....	5
2.4. Áhrifamat .....	6
2.5. Annað .....	6
<b>3. KYNNING OG SAMRÁÐ</b> .....	<b>7</b>
3.1. Almenn.....	7
3.2. Umsagnaraðilar .....	7
<b>4. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN</b> .....	<b>8</b>
<b>5. SAMÞYKKT LÝSINGAR</b> .....	<b>8</b>

# 1. INNGANGUR,

Verkefnislýsing þessi tekur til breytingar á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Breytingin er tvíþætt, annars vegar er skilgreint nýtt verslunar- og þjónustuvæði, sem nær utan um um núverandi íbúðar- og útihús og hins vegar er skilgreint nýtt efnistökusvæði. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið flokkað sem landbúnaðarsvæði.



Staðsetning skipulagssvæðis sýnd með raudum hring  
(hluti úr sveitarfélagsuppdrætti Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032)

Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps hefur samþykkt að breytingin verði sett í lögbundið skipulagsferli sem hefst með gerð þessarar lýsingar.

Lýsingin, verkáætlun skipulagsáætlunarinnar, er unnin samkvæmt 1. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr.123/2010.

## 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 fyrirbyggjandi 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.

(Úr skipulagslögum nr. 123/2010)

Aðalskipulagsbreytingin verður sett fram á breytingarblaði í stærð A2 sem sýnir sveitarfélagsuppdrátt aðalskipulags í mkv. 1:50.000. Greinargerð, stefna og skipulagsákvæði verða á uppdrætti.

## 2. ALMENNT

### 2.1. INNTAK OG TILEFNI BREYTINGAR

Hefðbundinn landbúnaður hefur ekki verið stundaður á Torfastöðum 1 undanfarin ár. Þess í stað hefur verið byggð upp heimagisting og heilsutengd ferðapjónusta í núverandi íbúðarhúsi. Fyrirhugað er að gera við og endurnýja að hluta eldri útihús til að fjölga gistirýmum og stöðrymum fyrir þjónustu við gesti. Nýtt efnistökusvæði er innan jarðarmarka Torfastaða 1 og verður nýtt til þess að sækja efni fyrir jarðvegsmótun tengt fyrrnefndri endurgerð á útihúsum og stíga-/vegagerð ásamt undirstöðum á frístundasvæði F-21 austan við Torfastaði 1 (Bakkahverfi).



Loftmynd af skipulagssvæði, fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði sýnt með gulri línu og efnistökusvæði með rauðri línu.

Skipulagssvæðin eru utan þekktra flóðasvæða. Núverandi veltenging við Grafningsveg neðri [350] verður óbreytt og áfram nýtt sem veltenging við verslunar- og þjónustusvæðið.

#### Breytingar á uppdrætti

Í staðfestu aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Með breytingunni verður skilgreindur annarsvegar nýr landnotkunarfleki (2,5ha) fyrir verslunar- og þjónustusvæði og hinsvegar nýr landnotkunarfleki fyrir efnistökusvæði (2,0ha) á Torfastöðum 1.

#### Breytingar á greinargerð

Nýjar línur í yfirlitstöflur yfir landnotkun:

#### Verslun- og þjónusta

Ný lína í yfirlitstöflu:

Nr.	Heiti svæðis	Stærð (ha)	Lýsing
<b>VP</b>	<b>Torfastaðir 1</b>	2,5	Á reitnum er í dag rekin gisting í íbúðarhúsinu. Fyrirhugað er að endurbyggja núverandi útihús sem gistihús og sameiginlegum veitingasal og samverurýmum. Heildarbyggingarmagn að hámarki 2.500m <sup>2</sup> og gestafjöldi að hámarki 100.

#### Efnistöku- og efnislosunarsvæði

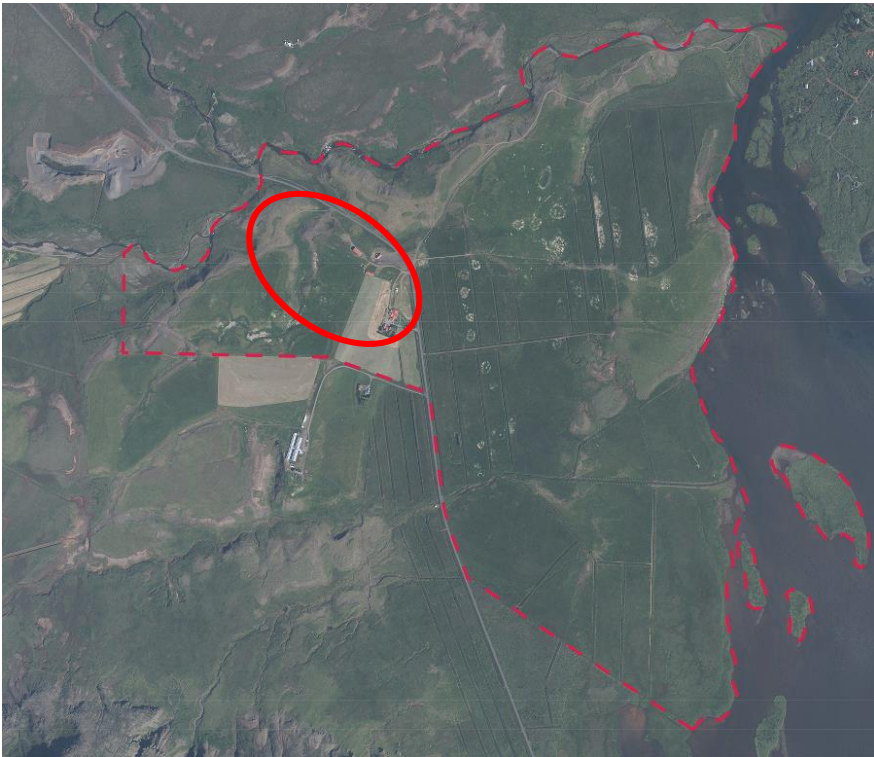
Ný lína í yfirlitstöflu:

Nr.	Heiti svæðis	Stærð (ha)	Lýsing
<b>E</b>	<b>Torfastaðir 1</b>	2,0	Ný malarnáma. Efnismagn allt að 40 þúsund m <sup>3</sup> .

## 2.2. UMHVERFISAÐSTÆÐUR

Skipulagssvæðið kringum núverandi íbúðar- og útihús (fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði) er algróið graslendi sem hallar til austurs niður að Álftavatni. Skipulagssvæðið þar sem malarnám er fyrirhugað er nokkuð gróin malarbakki, lítt sýnilegur frá þjóðvegi. Malarnám virðist hafa verið stundað áður á svæðinu. Ekki eru þekktar fornminjar á skipulagssvæðinu, en komi þær í ljós við framkvæmdir, verður Minjastofnun Íslands umsvifalaust gert viðvart.

Skipulagssvæðið er utan allra skilgreindra verndarsvæði skv. aðalskipulagi.



Jarðamörk Torfastaða 1 sýnd á loftmynd. Skipulagssvæði merkt með rauðum hring.

## 2.3. HELSTU FORSENDUR

### Stefna í Landsskipulagi

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

Aukin verslunar- og þjónustustarfsemi á svæðinu styrkir frekari uppbyggingu þjónustu fyrir ferðafólk.

### Stefna um verslun- og þjónustu í gildandi aðalskipulagi 2020-2032

Í gildandi aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps er fjallað um afþreyingu og ferðaþjónustu í kafla 3.2.3 Verslun og þjónusta (VP). Þar segir m.a. um stefnu:

- *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 stöðum undir byggð.*

### Stefna um efnistökusvæði í gildandi aðalskipulagi 2020-2032

Í gildandi aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps er fjallað um Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E) í kafla 3.2.10. Þar segir m.a. um stefnu:

- *Lögð er áhersla á nægt framboð efnistökusvæða og að þau séu í námunda við notkunarstað efnis.*
- *Áhersla er á góða umgengni á nýtingatíma og vandaðan frágang við verklok.*

## **2.4. ÁHRIFAMAT**

Um er að ræða framkvæmdir sem ekki eru háðar mati á umhverfisáhrifum sbr. viðauka 1 í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Engu að síður verða umhverfisáhrif áætlunarinnar metin eins og kveðið er á um í kafla 12.5 í skipulagslögum nr. 123/2010.

Umhverfisáhrif vegna skilgreiningar á verslunar- og þjónustusvæði eru hverfandi þar sem einungis er um að ræða breytta notkun á núverandi byggingum. Núverandi byggingar eru endurnýjaðar, sem hefur í för með sér minni kolefnislosun en nýbyggingar og er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um loftslagsvæna byggð og vistvænna samfélag.

Fyrirhugað efnismagn í nýrri námu er töluvert undir því magni sem kallar á tilkynningarskyldu um mat á umhverfisáhrifum og breytingin því ekki háð mati á umhverfisáhrifum framkvæmda. Efnistökusvæðið er ekki mjög sýnilegt frá þjóðvegi og öllum kvöðum aðalskipulags um góðan frágang verður fylgt.

Umhverfisáhrif skipulagsbreytingarinnar í heild eru metin óveruleg. Skipulagið styður við atvinnusköpun á svæðinu, og hefur þannig jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkir jafnframt tekjustofn sveitarfélagsins.

## **2.5. ANNÆÐ**

Byggingar á svæðinu verða tengdar dreifikerfi Rarík. Vatnsveita verður frá vatnsbóli jarðarinnar. Sameinast verður um frárennsli og hreinsivirki eftir því sem við verður komið og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélags hverju sinni.

### **3. KYNNING OG SAMRÁÐ**

#### **3.1. ALMENNT**

Í skipulagslögum nr. 123/2010, gr. 30., 31., og 32. er kveðið á um kynningar og samráð við íbúa, umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stigum skipulagsferlisins.

##### Kynning verkefnislýsingar

Lýsingin verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Hún verður einnig kynnt almenningi (íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum) með auglýsingum og framlagningu á heimasíðu sveitarfélagsins og á skrifstofu skipulagsfulltrúa. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum og ábendingum.

##### Kynning tillögu

Skipulagstillagan og forsendur hennar verða kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins og/eða opnu húsi sem auglýst verður með áberandi hætti áður en sveitarstjórn afgreiðir hana til auglýsingar. Tillögugögnin verða jafnframt kynnt aðliggjandi sveitarfélögum og umsagnaraðilum. Verður þeim sent bréf með tilvísun í vefslóð þar sem kynningargögnin verður að finna.

##### Afgreiðsla í sveitarstjórn

Eftir að skipulagstillagan hefur verið samþykkt til lögformlegrar auglýsingar í sveitarstjórn verður hún send til Skipulagsstofnunar til athugunar.

##### Auglýsing tillögu

Sveitarstjórn skal auglýsa tillöguna með áberandi hætti svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi í sex vikur hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu Grímsnes- og Grafningshrepps eða öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu.

##### Afgreiðsla og gildistaka

Tekin verður afstaða til allra athugasemda sem kunna að berast og metið hvort breyta skuli tillögu vegna þeirra. Umsagnir/svör skipulagsnefndar verða send þeim sem athugasemdir gerðu og niðurstaða sveitarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins verður auglýst.

#### **3.2. UMSAGNARAÐILAR**

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

#### 4. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN

Gerð verkefnislýsingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd og sveitarstjórn:	mars 2025
Kynning verkefnislýsingar (Skipulagsstofnun, umsagnaraðilar, hagsmunaaðilar, almenningur):	mars/apr. 2025
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfisskýrslutekin til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefnd:	maí. 2025
Kynning á skipulagstillögu:	maí/jún. 2025
Afgreiðsla í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps:	júl. 2025
Auglýsing á skipulagstillögu	júl./ágú. 2025
Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulagsbreytingar:	sept. 2025

#### 5. SAMÞYKKT LÝSINGAR

Lýsing þessi, sem er í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann.....

---

Skipulagsfulltrúi