



Grímsnes- og Grafningshreppur

**BREYTING Á AÐALSKIPULAGI
GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS**

2020 - 2032

Nýtt athafnasvæði í landi Syðri-Brúar

Skipulagslýsing

Dags. 10. mars, 2025

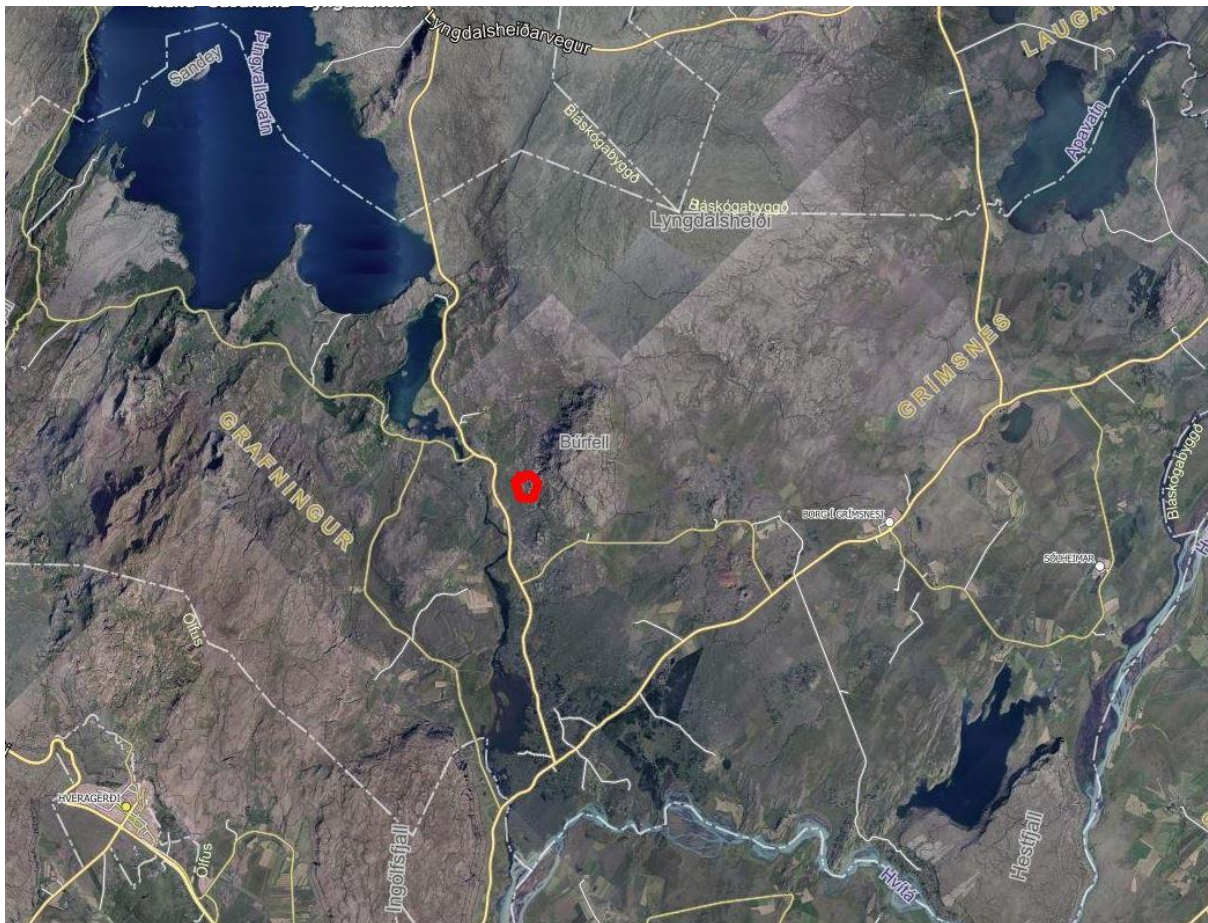
Innihald

Inngangur	3
Forsendur	3
Aðstæður	3
Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir.....	4
Landsskipulagsstefna	4
Aðalskipulag	6
Deiliskipulag	6
Mat á umhverfisáhrifum	7
Efni umhverfismatsskýrslu	7
Kynning og skipulagsferli.....	8

Inngangur

Hér er lögð fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020 – 2032, og vegna breytingar deiliskipulags, hvorutveggja vegna nýs athafnasvæðis í landi Efri-Brúar (L168277). Tilefni breytingarinnar eru áform landeiganda um uppbyggingu vatnstöppunarstöðvar á staðnum.

Í skipulagslýsingu þessari, sem sett er fram í samræmi við 30. og 40 gr. skipulagslaga nr. 13/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2 og 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, m.s.br., er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 og breytingu á deiliskipulagi frístundahúsabyggðar í landi Syðri-Brúar. Í lýsingu koma fram upplýsingar um forsendur, stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.



Mynd 1: Skipulagssvæðið sýnt á yfirlitsmynd (map.is/sudurland)

Forsendur

Áform eru uppi um uppsetningu á átöppunarverksmiðju neysluvatns. Um verður að ræða stakt verksmiðjuhús sem staðsett verður rétt neðan við vatnssuppsprettu í um 90m. h.y.s. Áætlað er að húsið verði á bilinu 500-1000m² að stærð ásamt stoðrymum og athafnarsvæði utanhúss. Ekki eru áform um aðra starfsemi á svæðinu og mun skipulagssvæðið því takmarkast við eina verksmiðjulóð.

Aðstæður

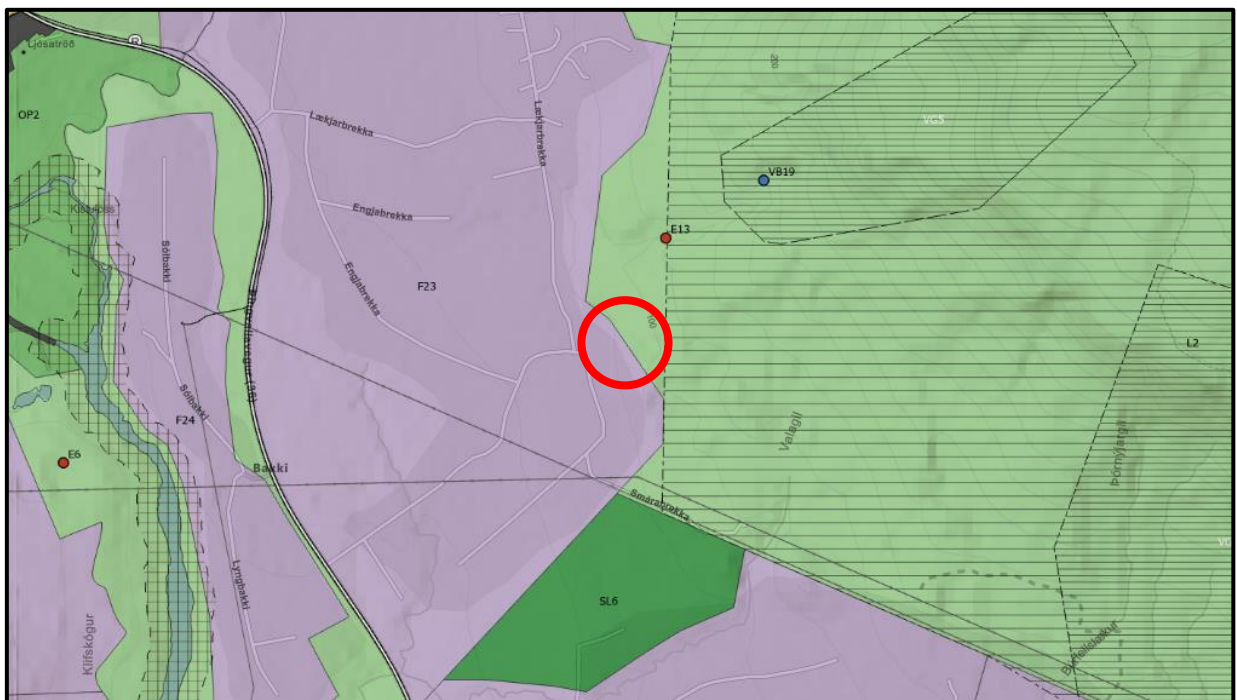
Skipulagssvæðið og umhverfi þess er lítt gróið holt í vesturhlíð Búrfells í Grímsnes- og Grafningshreppi. Landið er ekki hentugt til landbúnaðar, vegna rýrs jarðvegs og allt í kring hafa verið

skipulagðar frístundabyggðir. Í hlíðum Búrfells eru vatnslindir og -uppsprettur og er fyrirhugað að nýta eina af þeim fyrir verksmiðjuna.

Aðalskráningu fornminja í Grímsnesi og Grafningshreppi lauk árið 2001 og eru engar þekktar minjar innan skipulagssvæðisins. Leitað verður áhlits Minjastofnunar á hvort vinna þurfi deiliskráningu fornminja áður en mögulegt framkvæmdaleyfi verður gefið út. Finnist óþekktar minjar við framkvæmdir á svæðinu, skal fylgja fyrirmælum 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í hlíðum Búrfells, ofan við fyrirhugaðan vatnstökustað, er vatnsverndarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Þannig mun ekki þurft að skilgreina frekara verndarsvæði, annað en afmörkun brunnsvæðis, vegna fyrirhugaðrar vatnstöku.

Skipulagssvæðið er nærri Þingvallavegi og tengist honum um núverandi veg sem liggur að nálægri efnisnámu (E13).



Mynd 2: Skipulagssuppráttur Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps. Breytingarsvæðið er innan rauða hringsins.

Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

Eftirfarandi áætlanir eru í gildi og munu allar breytingar á skipulagi taka mið af þeim:

- Þingsályktun um landsskipulagsstefnu fyrir árin 2024-2038 (samþykkt á Alþingi 16. maí 2024)
- Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020 – 2032s
- Deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Syðri-Brúar (skipulagsnúmer 6404)

Landsskipulagsstefna

Í samþykktari þingsályktun um landsskipulagsstefnu er **landnotkun í dreifbýli** eitt af níu lykilviðfangsefnum sem unnið skuli að til að takast á við þær áskoranir sem blasa við á sviði skipulagsmála. Í stefnunni eru markmið stjórnvalda í skipulagsmálum eftirfarandi:

- Vernd umhverfis og náttúru.
- Velsæld samfélags.
- Samkeppnishæft atvinnulíf.

Í breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi verði fjallað um ofangreinda þætti eftir því sem ástæða er til. Þær áherslur sem horfa skal til eru t.d.

- A.3.7. Skipulag í dreifbýli stuðli að því að draga úr hnignun vistkerfa og endurheimta vistkerfi sem hafa raskast, m.a. með stefnu um verndun og eflingu gróðurs og jarðvegs.
- A.4.4. Við skipulagsgerð í dreifbýli verði lögð áhersla á að varðveita náttúru og menningarminjar sem hafa staðbundið eða víðtækara gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu og að viðhalda líffræðilegri fjölbreytni.
- A.4.5. Við skipulagsgerð verði gætt að því að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt vegna náttúruverndar og að frístundabyggð verði almennt á afmörkuðum samfelldum svæðum sem skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til náttúruverndar.
- A.7.1. Við skipulagsgerð í dreifbýli taki ráðstöfun lands fyrir uppbyggingu og ræktun mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. Leitast verði við að haga skipulagi og hönnun mannvirkja þannig að fjölbreytt og verðmætt landslag sé varðveitt, svo sem sérstakar landslagsheildir og búsetulandslag sem hefur menningarlegt gildi. Stefnt verði að því að efla þau gæði sem felast í landslagi, náttúrulegu og manngerðu.
- A.7.4. Skipulag miði að því að uppbygging og landnotkun falli sem best að heildarsvipmóti lands. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum þar sem m.a. er hugað að kennileitum, sjónlínum og útsýni. Sérstaklega verði vandað til hönnunar bygginga og annarra mannvirkja sem mynda ný kennileiti.
- A.7.6. Skipulag byggðar taki mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. Við hönnun byggðar og bæjarrýma verði stefnt að því að efla þau gæði sem felast í landslagi, náttúrulegu og manngerðu. Leitast verði við að haga skipulagi og hönnun byggðar og mannvirkja þannig að fjölbreytt og verðmætt landslag sé varðveitt, svo sem sérstakar landslagsheildir og bæjar- eða borgarlandslag sem hefur menningarlegt gildi.
- B.1.2. Við skipulagsgerð í dreifbýli verði greint hvaða áskorana er að vænta til langs tíma vegna afleiðinga loftslagsbreytinga sem varðað geta ákvæðanir um landnotkun. Tekið verði tillit til breytinga, svo sem á rennsli eða farvegum jökuláa, flóðahættu, sandfoks, hækkunar sjávarborðs og ágangs sjávar, vatnsflóða, hörfunar jökla, skriðufalla, úrkomuákefðar, ofviðra, gróðurelda og líffræðilegrar fjölbreytni. Byggt verði á bestu fánlegu upplýsingum um viðkomandi áhættu, þ.m.t. vísindaskýrslum Veðurstofu Íslands um áhrif loftslagsbreytinga á náttúrufar og samfélag hér á landi.
- B.7.1. Við skipulag í dreifbýli verði stuðlað að gæðum hins byggða umhverfis og vandað til staðarvals, yfirbragðs og hönnunar mannvirkja. Tekið verði mið af staðareinkennum og staðbundnum gæðum sem felast í menningararfi, náttúru og landslagi. (D)
- B.9.1. Í skipulagi í dreifbýli verði, eftir því sem við á, mælt fyrir um efnisnotkun og nýtingu bygginga með tilliti til minnkaðs umhverfisálags og bættrar endingar. Skilgreindar verði umhverfiskröfur sem taki til líftíma mannvirkja.
- C.4.2. Í skipulagi í dreifbýli verði stefnt að því að koma í veg fyrir rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnshlota sem eru undir álagi.
- C.4.3. Við skipulagsákvæðanir verði sérstaklega litið til mögulegs álags á vatnshlot vegna uppbyggingar mannvirkja, iðnaðar og landbúnaðar, sér í lagi þegar um er að ræða stórnotendur sem nýta mikið af vatni. (D)
- C.4.4. Skipulag í dreifbýli sé í samræmi við gildandi vatnaáætlun og þekkingu á stöðu vatnshlota.

- C.8.5. Í skipulagi dreifbýlis verði stutt við fjölbreytta nýtingu landbúnaðarlands, svo sem í tengslum við nýsköpun og ferðaþjónustu.

Skipulagssvæðið er í rótum Búrfells, á reit þar sem gróðurhula er lítil sem engin. Við deiliskipulagsgerð á svæðinu verður lögð áhersla á að gerðar verði sérstakar ráðstafanir, t.d. með landmótun, með það að markmiði að byggingar setji eins lítinn svip á umhverfið og kostur er. Þá skuli raskað land og nærliggjandi svæði grætt upp með staðbundnum gróðri. Vegtenging við svæðið er nú þegar til staðar þannig að ekki er þörf á frekara raski vegna vegagerðar er þegar er. Svæðið / reiturinn er í nálægt við stað þar sem háspennulínur mætast og er svæðið að því leyti „sjónmengað“ og hvorki vel til fallið til frístundahúsabyggðar né landbúnaðar.

Aðalskipulag

„Megin stefna sveitarfélagsins er að vera ávallt í fremstu röð varðandi verndun umhverfis og náttúru, skapa góð skilyrði fyrir mannlíf og atvinnulíf til framtíðar og gera búsetu eftirsóknaverða.“ (2. Stefna aðalskipulags, bls. 11)

Við vinnslu aðalskipulagsbreytingar skal einnig horfa til megin markmiða sem listuð eru upp á bls. 11 í greinargerð aðalskipulags.

Atvinnusvæði

Í inngangi að umfjöllun um atvinnusvæði í greinargerð aðalskipulags segir: „Megin landnotkun í dreifbýli er landbúnaður og ferðaþjónusta. Skoðuð verði ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s. léttan iðnað, úrvinnslu landbúnaðarafurða, handverk, o.fl.“ (bls. 18)

Athafnasvæði (AT)

Í stefnu aðalskipulags um athafnasvæði (AT) segir: „Að efla og styrkja núverandi atvinnustarfsemi og skapa ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi s.s. framleiðslu- og matvælaíðnað.“ (bls. 39)

Almenni skilmálar fyrir athafnasvæði eru:

- Ásýnd og umgengni athafnasvæða skal ávallt vera til fyrirmyndar. Lögð er áhersla á snyrtilega umgengni og vandaðan frágang lóðar.
- Tryggja skal að lausafjármunir s.s. gámar, hjólhýsi og afsettar bifreiðar hafi gild stöðuleyfi eða séu geymdir á skilgreindum athafnasvæðum. Stöðuleyfi eru veitt til eins árs.

Í stefnu fyrir dreifbýli er lögð áhersla á mannvirki skuli falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og hvatt verði til notkunar vistvænna byggingarefna og -aðferða.

Gert er ráð fyrir breytingu á aðalskipulagi í þá veru að lagt er til nýtt athafnasvæði (AT) í landi Syðri-Brúar, á svæði sem í dag er í landnýtingarflokki frístundabyggðar (F23). Á reitnum verður einungis gert ráð fyrir matvælaíðnaði. Samhliða verði dregið úr frístundahúsasvæði þannig að á milli þess og athafnasvæðisins verði gott „buffer“-svæði (biðminni).

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag frístunahúsabyggðar í landi Syðri-Brúar, sem nær yfir u.þ.b. 140ha svæði. Á skipulagssvæðinu er fjöldi frístundalóða við sex götur. Nú þegar hefur verið byggt á mörgum þessara lóða skv. skipulaginu, en þó ekki á þeim lóðum sem næst standa fyrirhuguðu athafnasvæði. Gerðar verða breytingar á hluta deiliskipulagsins, samhliða aðalskipulagsbreytingu, þar sem m.a. verða feldar úr skipulagi þær frístundahúsalóðir sem næst standa.

Í breyttu deiliskipulagi, eða eftir atvikum með nýju deiliskipulagi, verður mörkuð lóð fyrir átöppunarverksmiðju ásamt því að settir verða fram skilmálar hvað varðar vegagerð, frágang umhverfis, landgræðslu, leyfilegt byggingarmagn og aðra þætti sem máli skipta. Leitað verður umsagnar 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 um 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.*

Efni umhverfismatsskýrslu

Umhverfismat aðal- og deiliskipulagsáætlunarinnar skal setja fram í umhverfismatsskýrslu skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Þar skal eftir atvikum fjalla um atriði sem listuð eru upp í 14. grein:

1. *Umhverfismat áætlunar skal sett fram í umhverfismatsskýrslu sem getur verið hluti af greinargerð með áætluninni. Þar skal a.m.k. koma fram:*
 - a) *yfirlit yfir efni viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð,*
 - b) *lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar þar sem lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa út frá skilgreindum viðmiðum,*
 - c) *lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosts,*
 - d) *lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum og vöktun, eftir því sem við á,*
 - e) *samantekt á skýru og auðskiljanlegu máli á upplýsingum í a–d-lið,*
 - f) *nánari upplýsingar sem tilgreindar eru í reglugerð um efni umhverfismatsskýrslu.**Samráð skal haft við Skipulagsstofnun um umfang og nákvæmni umhverfismatsins.*
2. *Umhverfismatsskýrsla skal hafa að geyma upplýsingar sem sanngjarnt er að krefjast að teknu tilliti til fyrirbyggjandi þekkingar, þekktra matsaðferða, efnis og nákvæmni áætlunarinnar og stöðu áætlunarinnar í stigskiptri áætlanagerð. Þá skal í umhverfismatsskýrslu koma fram að hve miklu leyti betur á við að fjalla um tiltekin umhverfisáhrif á síðari stigum áætlanagerðar til að forðast endurtekningar sama mats.*

Við framsetningu umhverfismats skal meta, og færa rök fyrir, vægi ofnagreindra atriða gagnvart efni þeirra breytinga og fyrirætlana sem boðaðar eru og að hve miklu leyti ofnagreind atriði eiga við. Einnig skulu skipulagsáætlanirnar bornar saman við núllkost, sem er núverandi skipulag.

Kynning og skipulagsferli

Farið verður með breytingu á aðalskipulagi skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og breytt, eða nýtt deiliskipulag skv. 41.gr. / 37gr. skipulagslaga.

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. Umsögnum, athugasemdum og/eða ábendingum skulu vera skriflegar og skila annaðhvort í stafræna skipulagsgátt Skipulagsstofnunar eða til skipulagsfulltrúa uppsveita Árnessýslu.

Óskað verður eftir umsögnum frá a.m.k. eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin

Auglýsing og afgreiðsla

Tímafrestur fyrir athugasemdir og ábendingar verður tilgreindur í auglýsingu og á vef Grímsnes- og Grafningshrepps. Tekið verðu afstaða til þeirra sem berast innan tilsetts tímafrests.

Tímaáætlun

- Skipulagslýsing auglýst/kynnt	mars – apríl 2025
- Skipulagstillögur auglýstar	maí - júní 2025
- Breytt aðal- og deiliskipulag staðfest	sept. - okt. 2025