

BORG Í GRÍMSNESI

Deiliskipulag íbúðarbyggðar

21.04.2021

Br. 16.02.2022



Grímsnes- og
Grafningshreppur



GREINARGERÐ

SKJALALYKILL

DAGS.

EFLA

3339-016-GRG-V01

21.04.2021

GG/SOS/GAL

16.02.2022

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af Grímsnes- og Grafningshreppi þann

F.h. Grímsnes- og Grafningshrepps

Tillagan var kynnt _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.250.

Greinargerð þessi með skipulagsskilmálum.

EFNISYFIRLIT

1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	2
1.1	Inngangur	2
2	FORSENDUR	2
2.1	Viðfangsefni og markmið	2
2.2	Staðhættir	3
2.3	Landsskipulagsstefna 2015-2026	3
2.4	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020	4
2.5	Deiliskipulag	5
2.6	Breytingar frá gildandi deiliskipulagi	5
2.7	Minjar	6
3	SKIPULAGSSKILMÁLAR	7
3.1	Íbúðarbyggð	7
3.1.1	Einbýlishús (E) - Lýsing og skilmálar	9
3.1.2	Parhús (P) - Lýsing og skilmálar	10
3.1.3	Raðhús (R) - Lýsing og skilmálar	11
3.1.4	Fjölbýlishús (F) - Lýsing og skilmálar	12
3.2	Athafnasvæði	13
3.2.1	Hraunbraut 2a (spennistöð)	13
3.2.2	Hraunbraut 2b (dæluhús)	13
3.2.3	Borg – spennistöð RARIK	13
3.3	Svæði fyrir þjónustustofnanir	13
3.3.1	Sundlaug og íþróttahús (Skólabraut 2)	13
3.3.2	Stjórnsýsluhús/Kerhólsskóli (Skólabraut 4)	13
3.3.3	Félagsheimilið Borg, Kerhólsskóli (Skólabraut 6)	13
3.3.4	Skóli/leikskóli (Skólabraut 8)	13
3.4	Verslunar- og þjónustusvæði	14
3.4.1	Gamla - Borg	14
3.4.2	Minni - Borg – símstöð	14

3.4.3	Minni - Borg – verslun	14
3.4.4	Minni - Borg – lóð Olíufélags Íslands	14
3.5	Opin svæði	15
3.6	Umferð	15
3.6.1	Götur og bílastæði	15
3.6.2	Gönguleiðir	15
3.7	Veitur og sorp	15
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	16
4.1	Almennt	16
1.1	Byggingareitir	16
4.2	Nýtingarhlutfall	16
4.3	Mæliblöð	16
4.4	Ofanvatn	16
4.5	Frágangur lóða	16
5	UMHVERFISSKÝRSLA	18
6	MÁLSMEDFERÐ	19
6.1	Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu	19
6.2	Skipulagsferli	19
7	BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU	19
8	VIÐAUKI 1 – UPPLÝSINGAR UM LÓÐIR	0

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Inngangur

Grímsnes- og Grafningshreppur vinnur að gerð deiliskipulags fyrir meginhluta þéttbýlisins á Borg.

Þéttbýliskjarninn á Borg á sér ekki langa sögu, en í Aðalskipulagi Borgar 1989-2009 kom fyrst fram stefna um að Borg Grímsnesi yrði skilgreind sem þéttbýli sveitarfélagsins.

Borg er miðsvæðis í Grímsnesi og liggur við Biskupstungnabraut (nr. 35), sem er fjölfarinn vegur sem tengir þéttbýlissvæði Suðurlands við upp-
sveitir Árnessýslu.

Borg er þjónustumiðstöð fyrir íbúa hreppsins og vinsæll áningarstaður fyrir ferðamenn sem leið eiga um svæðið. Þar eru skrifstofur sveitarfélagsins, félagsheimili, íþróttahús, sundlaug og tjaldsvæði. Einnig er á staðnum samrekinn leik- og grunnskóli og verslun.

Í gildi er deiliskipulag frá 2005, sem tekur til sama landsvæðis, sem verður felld úr gildi með gildistöku þessa skipulags.

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð og á uppdrætti í mkv. 1:1.250.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Á síðustu árum hefur atvinnutækifærum fjölgað í Grímsnes- og Grafningshreppi og er það forsenda fyrir áframhaldandi uppbyggingu þéttbýlisins á Borg. Mikil ásókn hefur verið í nýjar lóðir og með nýju deiliskipulagi áformar sveitarfélagið að mæta vaxandi eftirspurn eftir íbúðarlóðum með áherslu á fjölbreytni í íbúðastærðum og húsagerðum. Einnig verða unnar ýmsar lagfæringar á lóðamörkum, stígakerfi, byggingaskilmálum og fleiru vegna breyttra aðstæðna og nýrri og nákvæmari kortagagna.

Í Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020 segir að Borg verði markvisst byggð upp sem höfuðstaður og þjónustumiðstöð sveitarfélagsins, þar verði byggð upp opinber þjónusta og gert ráð fyrir fjölbreyttu framboði íbúðarlóða ásamt almennri atvinnuuppbyggingu.

Skipulagið tekur til um 20 ha svæðis af þéttbýliskjarnanum að Borg í Grímsnesi. Svæðið nær yfir:

- Íbúðarsvæði Íb1
- Athafnasvæði A1
- Verslunar- og þjónustusvæði V2
- Svæði fyrir þjónustustofnanir Þ1



Mynd 1. Staðsetning skipulagssvæðis merkt með rauðri brotalínu.

2.2 Staðhættir

Byggðin er fremur lágreist, flest mannvirki á 1-2 hæðum. Flestar byggingar eru byggðar á árabílinu upp úr 1980 og fram til dagsins í dag, en þó skera sig úr húsið Gamla-Borg, byggð 1930 og Minni-Borg verslun, byggð 1937.

Þéttbýlið á Borg er í um 100 m hæð yfir sjávarmáli og liggur að mestu á hraunhrygg. Landhalli er nokkur til suðurs. Samkvæmt vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið skilgreint sem þéttbýli og

annað manngert land. Þó má finna innan svæðis kjarr, lyng og grös ásamt ýmsum víðitegundum.

2.3 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í kafla 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða segir:

„Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennu verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir:

„Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir:

„Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningssamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“

Í kafla 3.3.1 um gæði byggðar og bæjarrýma segir:

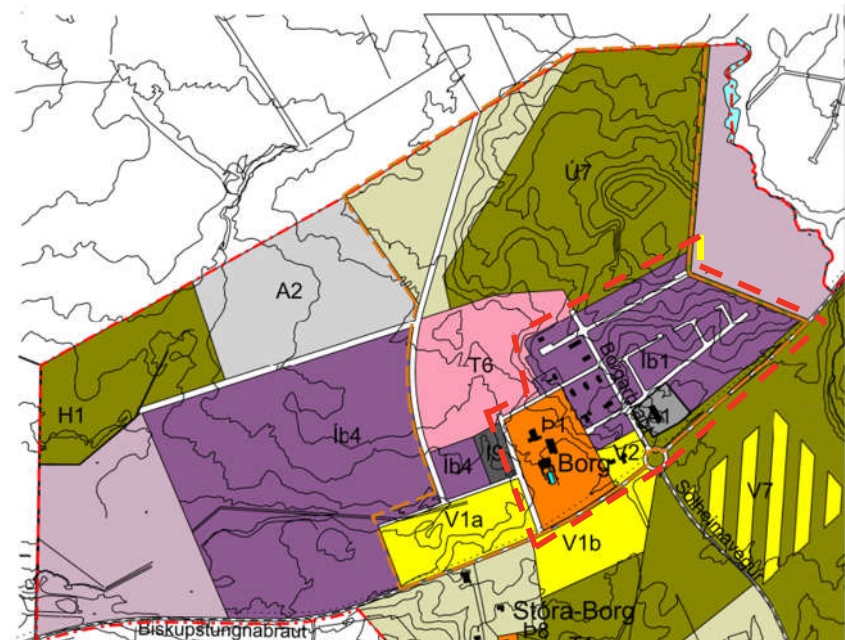
„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði.“

Deiliskipulagið er í samræmi við landsskipulagsstefnu. Þar sem umrædd uppbygging þéttir byggð, fjölgar íbúðum og býður upp á fjölbreyttan húsnæðiskost hvað stærð og gerð varðar. Almenningsrými verða hönnuð með aðgengi fyrir alla í huga sem hefur hvetjandi áhrif á útiveru og hreyfingu íbúa á svæðinu.

Almennt verður lögð áhersla á umhverfisvænar lausnir varðandi flokkun og endurvinnslu sorps. Á nýjum lóðum og svæðum verður hugað að sjálfbærum ofanvatnslausnum.

2.4 Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020

Samhliða deiliskipulagsgerðinni er unnin aðalskipulagsbreyting fyrir svæðið. Þar er landnotkunarflokkum breytt og samhliða breytast eða falla út tilteknir liðir í skilmálum fyrir einstaka landnotkunarflokka. Aðalskipulagsbreytingin verður auglýst samtímis nýju deiliskipulagi fyrir svæðið. Deiliskipulagið nær yfir íbúðarbyggð Íb1, verslunar- og þjónustusvæði V2, athafnasvæði A1 og svæði fyrir þjónustustofnanir Þ1.



Mynd 2. Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020, m.s.br. Deiliskipulagssvæðið er afmarkað með rauðri brotalínu.

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi stefnumörkun fyrir þéttbýlið á Borg, kafla 18:

Stefnumörkun 2008-2020

- Borg er þéttbýliskjarni sveitarfélagsins.
- Borg verði markvisst byggð upp sem höfuðstaður og þjónustumiðstöð sveitarfélagsins og þar verði byggð upp opinber þjónusta fyrir íbúa sveitarfélagsins.
- Á Borg verði tryggt fjölbreytt framboð íbúðarlóða í ákjósanlegu umhverfi, í góðum tengslum við helstu þjónustustofnanir sveitarfélagsins.
- Uppbygging íbúðarsvæða á Borg, verði í forgangi íbúðarsvæða í sveitarfélaginu.
- Almenn atvinnuuppbygging (s.s. iðnaðar, verkstæði, vöruheymslur, verslun) verði einkum á skilgreindum svæðum innan þéttbýlisstaðanna.

2.5 Deiliskipulag

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag, samþykkt 29.08.2005 sem unnið var af Pétri H. Jónssyni arkitekt. Fellur það úr gildi við samþykkt nýs deiliskipulags.

2.6 Breytingar frá gildandi deiliskipulagi

Megináhersla deiliskipulagsins felst í ýmsum lagfæringum og breytingum vegna breyttra aðstæðna og nýjum áherslum varðandi fjölbreytni í íbúðagerð. Lóðamörkum óbyggðra lóða og skilgreiningu byggingareita er breytt og settir skilmálar fyrir uppbyggingu innan svæðisins. Lagður

verður grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan svæðisins. Breytingarnar felast m.a. í að göngustígakerfi þorpsins er uppfært og gangbrautum bætt við. Einnig verða útivistarsvæði stækkuð. Þá er eitt markmiðið að stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag.

Alls eru fyrirhugaðar 46-56 nýjar íbúðarlóðir.

Markmið með nýju deiliskipulagi eru:

- Að mæta vaxandi íbúðapörf sem kemur til móts við ólíkar þarfir íbúa, m.a. varðandi íbúðastærðir og húsagerðir.
- Að aðlaga lóðir betur að landslagi á skipulagssvæðinu á grunni nýlegra kortagagna.
- Að skilgreina betur byggingarskilmála fyrir mismunandi húsagerðir.
- Að koma fyrir öruggum gönguleiðum sem tengjast með sem skilvirkustum hætti við nærliggjandi byggð og megin gönguleið í skóla.
- Að skapa byggð sem nýtir landkosti og aðlagar sig að landslagi.
- Að áhersla sé á að heildstætt yfirbragð í sátt við umhverfi og samfélag.
- Að skapa skjólsæl dvalarsvæði.
- Að stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi.
- Að tryggja öruggar samgöngur fyrir fjölbreyttan ferðamáta.

Deiliskipulagstillagan er sett fram í greinargerð þessari ásamt eftirfarandi uppdráttum:

1. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.250.
2. Aðalskipulagsuppdráttur fyrir Borg, ekki í kvarða.

2.7 Minjar

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu skv. fornleifaskráningu sem unnin var árin 1999-2001 vegna aðalskipulags. Sú skráning uppfyllir ekki kröfur Minjastofnunar um skráningu fornleifa á deiliskipulagsstigi. Fornleifafræðingur verður fenginn til að skrá minjar á svæðinu skv. 16. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns ákvörðun Minjastofnunar liggur fyrir um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.

Húsakönnun var gerð fyrir núverandi hús þéttbýlisins Borgar í Grímsnesi. Unninn var listi (sjá Viðauki 1) yfir öll hús út frá upplýsingum í Þjóðskrá og þá kom í ljós að þrjár byggingar skera sig úr í þorpinu sökum aldurs. Nær öll hús í þorpinu eru byggð eftir 1990 fyrir utan þessi þrjú hús. Af þeim sökum eru þau metin á nákvæmari hátt en ekki þótti ástæða til að vinna jafn ítarlegt mat á yngri húsunum.

3 SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skipulagsskilmálar þessir gilda á sama hátt um byggðar og óbyggðar lóðir. Skilgreindur er byggingarreitur þar sem heimilað er að byggja við og/eða endurbyggja og gilda þá skilmálar þessir. Í kafla 8 (Viðauka 1), eru dregnar saman upplýsingar um skipulagsskilmála hverrar lóðar fyrir sig og gert grein fyrir núverandi mannvirkjum þar sem það á við.

3.1 Íbúðarbyggð

Um er að ræða ágætlega þétta og blandaða byggð, með áherslu á hagkvæma nýtingu lands. Byggðin er í meginatriðum lágreist, einnar og tveggja hæða einbýlis-, par- og fjölbýlishús/raðhús.

Íbúðarlóðir eru á stærðarbilinu $446 \text{ m}^2 - 5.334 \text{ m}^2$.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útisvæði sem snúa móti sólu. Á deiliskipulagsupprætti er tilgreint hvers konar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð.

Á svæðinu er gert ráð fyrir 73-80 íbúðarlóðum, 40 eru byggðar og 46-56 óbyggðar. Fjöldi nýrra íbúða er á bilinu 58-68.

Byggðar lóðir skiptast á eftirfarandi hátt:

- 14 einbýlishúsaloðir
- 20 parhúsaloðir
- 6 raðhúsaloðir

Af óbyggðum lóðum er gert ráð fyrir:

- 10 einbýlishúsaloðum
- 12 parhúsaloðum
- 12-20 raðhúsaloðum
- 6 fjölbýlishúsaloðum

Byggðar lóðir

Íbúðarlóðir sem þegar hafa verið byggðar eru við Hólsbraut, Hraunbraut og Borgarbraut.

Borgarbraut

Við Borgarbraut eru 9 einbýlishús, 5 parhús og 1 raðhús með þremur íbúðum.

Hólsbraut

Við Hólsbraut eru 4 parhús og 3 einbýlishús. Föst byggingarlína er gagnvart götunni.

Hraunbraut

Við Hraunbraut eru 2 einbýlishús, 1 parhús og 1 raðhús með þremur íbúðum. Þar er einnig áhaldahús þorpsins.



MYND 3. Húsagerðir á deiliskipulagssvæðinu

Nýjar íbúðarlóðir

3.1.1 Einbýlishús (E) - Lýsing og skilmálar

Fjöldi íbúða: 10

Nýjar einbýlishúsalóðir eru á bilinu 1.121-1.834 m².

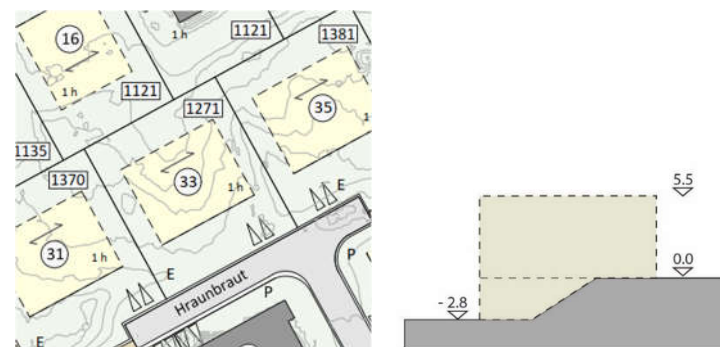
- Innan byggingareits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 eða 2 hæðum, ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Hús á 1 hæð skulu að lágmarki vera 140 m² og hús á 2 hæðum að lágmarki 180 m².
- Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir 1- 2 bíla, að hámarki 70 m², og skulu þær aldrei standa nær götu en 7,0 m.
- Gera skal ráð fyrir minnst 2 bílastæðum á lóð.
- Heimilt er að nýta landhalla fyrir kjallara/neðri hæð þar sem aðstæður leyfa. Aðkoma verði á efri hæð.
- Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfplötu fyrir hús á 1 hæð og mænishæð húsa á einni hæð með kjallara er 5,5 m frá gólfplötu aðalhæðar. Mænishæð húsa á tveimur hæðum verði að hámarki 8 m frá gólfplötu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm frá fullfrágenginni gangstétt við innkeyrslu húss.
- Krafa er um uppbotr á a.m.k. einni hlið hússins í formi inn- eða útskóta.
- Nýtingarhlutfall er allt að 0,30.

Til að tryggja samfellu í götumynd verður að jafnaði föst byggingarlína gagnvart íbúðagötum og í samræmi við eldri byggð þar sem minnst 2/3 hlutar húss fylgja fastri línu.

Föst byggingarlína er sýnd á uppdrætti þar sem það á við.



MYND 4. Einbýlishúsalóðir eru sýndar með gulum húsum.



MYND 5. Skilmálateikning fyrir einbýlishús á einni hæð - E

3.1.2 Parhús (P) - Lýsing og skilmálar

Fjöldi íbúða: 50

Lóðastærðir eru á bilinu 446 m² - 2.298 m².

- Innan byggingareits er heimilt að reisa parhús á 1-2 hæðum, með möguleika á sambyggðum bílageymslum. Íbúðir á 1 hæð skulu að lágmarki vera 80 m² hvor og íbúðir á 2 hæðum að lágmarki 140 m² hvor.
- Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir 1- 2 bíla, að hámarki 50 m², og skal hún aldrei standa nær götu en 7,0 m.
- Gera skal ráð fyrir minnst 2 bílastæðum á lóð.
- Heimilt er að nýta landhalla fyrir kjallara/neðri hæð þar sem aðstæður leyfa. Aðkoma verði á efri hæð.
- Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfplötu fyrir hús á 1 hæð, ásamt kjallara að hámarki 8,3 m. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm frá fullfrágenginni gangstétt við innkeyrslu húss.
- Krafa er um uppbrot á a.m.k. einni hlið hússins í formi inn- eða útskota.
- Á uppdrætti eru húseiningar sýndar til viðmiðunar og er breidd þeirra ekki bindandi. Heimilt er að hliðra þeim til innan byggingareits án deiliskipulagsbreytingar.
- Nýtingarhlutfall er allt að 0,30.



MYND 6. Parhúsalóðir eru sýndar með bláum húsum.



MYND 7. Skilmálateikning fyrir parhús - P

3.1.3 Raðhús (R) - Lýsing og skilmálar

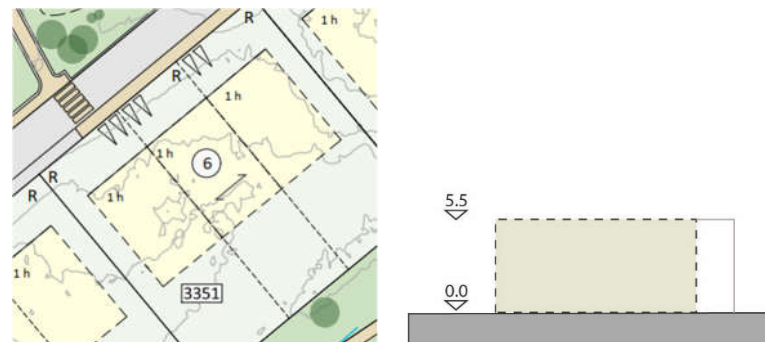
Fjöldi íbúða: 18-30

Lóðastærðir: 358 m² – 4.580 m².

- Innan byggingareits er heimilt að reisa 3-5 íbúðir á 1 hæð, með möguleika á sambyggðum bílgeymslum. Stærð íbúða verði að lágmarki 70 m².
- Heimilt er að reisa bílageymslu að hámarki 40 m², og skal hún aldrei standa nær götu en 7,0 m. Gera skal ráð fyrir minnst 2 bílastæðum á lóð.
- Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfplötu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm frá fullfrágenginni gangstétt við innkeyrslu húss.
- Krafa er um uppbrot á a.m.k. einni hlið hússins í formi inn- eða útskota.
- Á uppdrætti eru húseiningar sýndar til viðmiðunar og er breidd þeirra ekki bindandi. Heimilt er að hliðra þeim til innan byggingareits án deiliskipulagsbreytingar.
- Kvöð er á nærliggjandi raðhús um aðgengi að miðjuhúsum raðhúsa vegna viðhalds og garðvinnu.
- Nýtingarhlutfall er allt að 0,30.



MYND 8. Raðhúsaloðir eru sýndar með grænum húsum



MYND 9. Skilmálateikning fyrir raðhús á einni hæð - R

3.1.4 Fjölbýlishús (F) - Lýsing og skilmálar

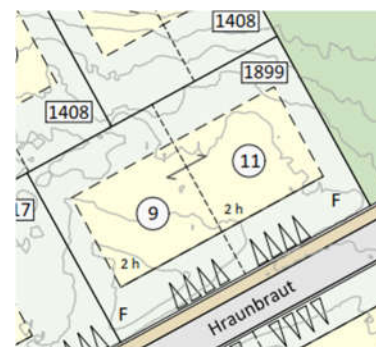
Fjöldi íbúða: 2-28

Lóðastærðir: 1.899 m² -2.150 m².

- Innan byggingareits á lóðum 5-15 er heimilt að byggja fjölbýlishús á 2 hæðum, með 4-6 íbúðum.
- Á lóðum 5-11 er heimilt að byggja 4 íbúðir á hverri lóð. Stærð íbúða er að lágmarki 70 m².
- Á lóðum 13 og 15 er heimilt að byggja 4-6 íbúðir. Ef 4 íbúðir verða í húsinu er lágmarksstærð íbúða 100 m², en 70 m² ef íbúðirnar verða 6.
- Heimilt er að hafa sérinngang fyrir hverja íbúð, óheimilt er að hafa opna stigaganga. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum íbúðum.
- Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.5 Frágangur lóða.
- Gera skal ráð fyrir minnst 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð.
- Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.
- Mænishæð verði að hámarki 8,0 m yfir gólfplötu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm frá fullfrágenginni gangstétt við innkeyrslu húss.
- Krafa er um uppbotn á a.m.k. einni hlið hússins í formi inn- eða útskota.
- Nýtingarhlutfall er allt að 0,3.



MYND 10. Fjölbýlishúsalóðir eru sýndar með rauðum húsum



MYND 11. Skilmálateikning fyrir fjölbýlishús/fjórþýli á tveimur hæðum

3.2 Athafnasvæði

Við Hraunbraut eru þrjár athafnalóðir; lóð áhaldahúss sveitarfélagsins, lóð fyrir spennistöð RARIK og lóð fyrir dæluhús.

Hraunbraut 2 (áhaldahús og hjálparsveit)

Á lóðinni stendur um 500 m² hús, nýtingarhlutfall er allt að 0,23. Lóðin er fullbyggð.

Kvöð er á lóðinni um aðkomu að Hraunbraut 2a og Hraunbraut 2b.

3.2.1 Hraunbraut 2a (spennistöð)

Aðkoma að lóðinni er um Hraunbraut 2.

3.2.2 Hraunbraut 2b (dæluhús)

Aðkoma að lóðinni er um Hraunbraut 2.

Á opnu svæði á horni Borgarbrautar og Skólabrautar er athafnalóð fyrir spennistöð RARIK.

3.2.3 Borg – spennistöð RARIK

Á lóðinni stendur spennistöð í eigu RARIK. Aðkoma að lóðinni er frá bílastæði við Skólabraut 6.

3.3 Svæði fyrir þjónustustofnanir

Á reitnum eru fjórar lóðir sem hýsa félagsheimilið Borg, stjórnsýsluhús Grímsnes- og Grafningshrepps, Kerhólsskóla og leikskóla, íþróttamiðstöð og sundlaug.

3.3.1 Sundlaug og íþróttahús (Skólabraut 2)

Á lóðinni stendur 1.234 m² hús. Á lóðinni er heimilt að byggja við núverandi byggingar innan byggingareits. Nýtingarhlutfall er allt að 0,3. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við núverandi hús á lóðinni varðandi útlit, hæð, byggingarefni, litaval o.s.frv.

3.3.2 Stjórnsýsluhús/Kerhólsskóli (Skólabraut 4)

Á lóðinni stendur 658 m² hús. Heimilt er að byggja við núverandi byggingar innan byggingareits. Nýtingarhlutfall er allt að 0,3. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við núverandi hús á lóðinni varðandi útlit, hæð, byggingarefni, litaval o.s.frv.

3.3.3 Félagsheimilið Borg, Kerhólsskóli (Skólabraut 6)

Á lóðinni stendur 562,2 m² hús, nýtingarhlutfall er allt að 0,75. Lóðin er fullbyggð.

3.3.4 Skóli/leikskóli (Skólabraut 8)

Á lóðinni stendur 1.195,8 m² hús. Heimilt er að byggja við núverandi byggingar innan byggingareits. Nýtingarhlutfall er allt að 0,5. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við núverandi hús á lóðinni varðandi útlit, hæð, byggingarefni, litaval o.s.frv.

3.4 Verslunar- og þjónustusvæði

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi er við Gömlu-Borg og Minni-Borg verslun, við aðalaðkomuna inn í þorpið. Á svæðinu eru fjórar lóðir, allar byggðar.

3.4.1 Gamla - Borg

Á lóðinni stendur húsið Gamla-Borg, 125 m². Það hefur verið nýtt sem veitingahús, leikhús, iðnaðarhúsnæði o.fl.

Heimilt er að stækka og/eða byggja við húsið innan byggingareits. Nýtingarhlutfall er allt að 0,12. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við núverandi hús varðandi meginform þess, útlit, byggingarefni, litaval o.fl.

Aðkoma að lóðinni er um lóð Minni-Borgar verslun. Kvöð er um gegnumakstur frá lóð Minni-Borgar verslun inn á Biskupstungnabraut.

3.4.2 Minni - Borg – símsstöð

Á lóðinni stendur símsstöð í eigu Mílu, 14 m², nýtingarhlutfall er allt að 0,15. Lóðin er fullbyggð.

Aðkoma að lóðinni er um lóð Minni-Borgar verslun.

3.4.3 Minni - Borg – verslun

Á lóðinni stendur húsið Minni-Borg verslun, 365,5 m², þar sem einnig er starfrækt bensínstöð. Byggingin er á tveimur hæðum og á neðri hæð er viðbygging þar sem er starfrækt gistiþjónusta.

Heimilt er að stækka og/eða byggja við verslunina innan byggingareits. Nýtingarhlutfall er allt að 0,21. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við núverandi hús varðandi útlit, byggingarefni, litaval o.fl.

Kvöð er um gegnumakstur á lóðinni að lóð Gömlu-Borgar sunnan verslunarhúsa, símsstöð Mílu og að lóð Olíufélags Íslands.

3.4.4 Minni - Borg – lóð Olíufélags Íslands

Á lóðinni, sem er 300 m² eru niðurgrafnir olíutankar og dælubúnaður. Allir olíutankar skulu staðsettir neðanjarðar.

Kvöð er um gegnumakstur á lóðinni að lóð Gömlu-Borgar.

3.5 Opin svæði

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir opnu svæði umhverfis leik- og grunn-skóla, sundlaug og skrifstofubyggingu opinberrar stjórnsýslu. Á svæðinu er m.a. gert ráð fyrir leikvöllum og trjárækt til skjóls og þrýðis. Gert er ráð fyrir að utan opnunartíma sé leiksvæði við leikskóla opið til almennrar notkunar.

Á milli Hólsbrautar og Hraunbrautar verður opið svæði, samsíða núverandi gönguleið sem getur nýst sem leiksvæði og sleðabrekka að vetri til. Við neðsta hluta þess svæðis, við Hraunbraut, verður komið fyrir leikvelli með leiktækjum.

Meðfram Biskupstungabraut verður breið græn landræma með trjá- og runnagróðri. Þar liggur göngustígur frá suðvestri til norðausturs sem tengir þéttbýlið við aðliggjandi sumarhúsabyggð að norðaustan og við núverandi mörk þéttbýlisins að suðvestan.

Á opnum svæðum skal eftir fremsta megni taka tillit til jarðmyndana og flétta inn í hönnun opinna svæða. Uppbygging og viðhald leiksvæða á opnum svæðum er á vegum sveitarfélagsins.

3.6 Umferð

3.6.1 Götur og bílastæði

Búið er að leggja götur og gangstéttir um svæðið. Gert ráð fyrir upphækkunum þar sem gangbrautir liggja yfir götur.

Gert er ráð fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á íbúð og eru bílastæði innan lóða. Bílastæði eru sýnd til skýringar á skipulagsupprætti og geta hnikast til innan lóðar.

3.6.2 Gönguleiðir

Gangstéttar og göngustígar eru 2 m breiðir nema annað sé tekið fram. Hvort tveggja er sýnt á skipulagsupprætti. Yfirborð skal henta fyrirhugaðri umferð og frágangur vera þannig að þar verði ekki uppsöfnun vatns og snjómokstur sé auðveldur.

3.7 Veitur og sorp

Lóðir munu tengjast veitukerfum sveitarfélagsins sem eru þegar til staðar. Núverandi veitukerfi geta annað viðbótarbyggð og væntanlegri fjölgun notenda. Grímsnes- og Grafningshreppur starfrækir hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu á svæðinu. Svæðið tengist dreifikerfi RARIK. Gert er ráð fyrir helstu lagnaleiðum í eða meðfram götum.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Almenn

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Öll hús skulu byggð á steypum grunni með steyptri botnplötu.

1.1 Byggingareitir

Byggingareitir lóða eru sýndir á skipulagsuppdrætti og skulu byggingar byggðar innan þeirra, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum í þessari greinargerð. Byggingareitir eru sýndir með brotalínu og eru tilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Föst byggingarlína er sýnd þar sem það á við.

4.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli.

4.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Við gerð mæliblaða geta upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillga, t.d. varðandi lóðastærðir og lóðamörk.

4.4 Ofanvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við íbúðarhús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða, sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið.

Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.5 Frágangur lóða

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Lóðarhafi skal ávallt huga að því að halda lóð sinni snyrtilegri svo engin hættu stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og skal þeim lokið innan 2 ára frá úthlutun lóðarinnar.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð í u.þ.b. réttri hæð og fjarlægja þann uppgröft sem ekki þarf á lóð, áður en byggingin er fókheld skv. gr. 7.2.4

í byggingarreglugerð 112/2012. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m. Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra. Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt en 50 cm.

Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi jafna land sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Ef nauðsyn krefur skal landmótun eða stöllum á lóð gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkun skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bíla-stæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2 nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum á lóðum fjölbýlishúsa þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m frá útvegg húsa. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka.

Sveitarfélagið getur beitt aðgerðum í samræmi við byggingarreglugerð til þess að knýja fram útbætur á frágangi lóða telji það þörf á.

5 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsins skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Helstu áhrif deiliskipulagsins eru á umhverfispættina landslag og ásýnd, gróður, samfélag og heilsu og hagkvæmni.

Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og óhjákvæmilega mun ásýnd svæðisins breytast vegna þéttingar byggðarinnar sem fyrir er, en nú er verið að ljúka við uppbyggingu svæðisins. Íbúðarbyggðin er innan þéttbýlis sem nú þegar er að stórum hluta uppbyggt og í beinu framhaldi af núverandi byggð. Settir eru skilmálar sem tryggja að haldið verður í það byggðamynstur sem fyrir er, byggingar felldar að landi og tillit tekið til nærliggjandi svæða og bygginga. Áhrif á landslag og ásýnd eru talin óveruleg.

Einhver áhrif verða á gróður innan svæðisins þótt það sé að mestu leyti raskað. Á vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið flokkað sem *þéttbýli og annað mannert land* og því er ekki gerð grein fyrir gróðurfari á svæðinu. Deiliskipulagið er talin hafa óveruleg áhrif á gróðurfar.

Skipulagið mun einnig hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu íbúa með nýjum og bættum göngu- og stígatengingum við útivistar- og græn svæði.

Uppbyggingin stuðlar að fjölgun íbúa og styrkir því byggðina og tekjstofna sveitarfélagsins. Skipulagssvæðið er að stærstum hluta uppbyggt og flestir innviðir til staðar, t.d. götur og veitur. Deiliskipulagið miðar því að samnýtingu innviða og hagkvæmri nýtingu lands.

Niðurstaða

Mikil þörf er á lóðum fyrir fjölbreytt íbúðarhúsnæði á Borg og deiliskipulaginu er ætlað að koma til móts við eftirspurn og stuðla að vexti þéttbýlisins með auknu lóðaframboði.

Stefnan samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags að „*þétting byggðar og viðbyggingar í grónum hverfum á forsendum byggðarmynsturs komi til greina og geti verið æskileg*“.

Sveitarstjórn vill leggja áherslu á að auka framboð á íbúðarlóðum í góðum tengslum við núverandi byggð og telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni því vera jákvæð fyrir sveitarfélagið í heild.

Heildaráhrif skipulagsins eru talin jákvæð.

6 MÁLSMEÐFERÐ

6.1 Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu

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

6.2 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan var unnin og kynnt skv. 40.- 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillagan var auglýst frá 08.09.2021-22.10.2021.

Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag taki gildi vorið 2022.

7 BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU

Samkvæmt ábendingu Skipulagsstofnunar var útbúinn listi sem gerir grein fyrir núverandi mannvirkjum (sjá Viðauka 1).

Einnig er bætt inn setningu sem segir að skipulagsskilmálar gildi til jafns um byggðar og óbyggðar lóðir (kafli 3 Skipulagsskilmálar).

Þá voru gerðar breytingar á uppdrætti sem sneru að því að skilgreina byggingarreit á öllum lóðum, einnig þeim sem nú þegar eru byggðar.

8 VIÐAUKI 1 – UPPLÝSINGAR UM BYGGINGAR OG LÓÐIR

STAÐFANG	LANDNR	NOTKUN	BYGGINGARÁR	BYGGINGAR- MAGN ÞÍ	LÓÐARSTÆRÐ SKV. DEILISKIPULAGI M ²	NÝTINGAR- HLUTFALL	LEYFILEGT HÁMARKS- BYGGINGAR- MAGN Í M ²
Skólabraut 2	202468	Íþróttahús/Sundlaug	2006	1.233,9	7.282	0,3	2185
Skólabraut 4	199885	Skóli/Stjórnsýsla	2005	658,2	2.782	0,3	835
Skólabraut 6	194470	Félagsheimili	1965	562,2	791	0,75	593
Skólabraut 8	194470	Skóli/leikskóli	2013	1.195,8	3.084	0,5	1542
Borg Spennistöð	209398	Spennistöð	2008	7,3	56	0,15	8
Gamla-Borg Þinghús	169144	Veitingahús	1930	125,4	2.349	0,12	282
Minni-Borg lóð	168438	Míla/Geymsla	1977	14,0	114	0,15	17
Minni-Borg Verslun	169681	Verslun/Vörugeymsla	1937	365,5	2.532	0,21	530
Borgarbraut 1	204757	Einbýli	2019	188,3	1.880	0,3	564
Borgarbraut 2 og 4	186208	Parhús	2000	186,4	2.114	0,3	634
Borgarbraut 5	204149	Einbýlishús	2007	208,1	1.873	0,3	562
Borgarbraut 6	168441	Einbýli	1984	291,8	2.131	0,3	639
Borgarbraut 8	168443	Einbýlishús	1991	167,3	1.411	0,3	423
Borgarbraut 10	168444	Einbýli	1991	167,3	1.419	0,3	426
Borgarbraut 12	168445	Einbýlishús	1991	118,1	1.424	0,3	427
Borgarbraut 14	186734	Einbýlishús	1999	126,4	1.047	0,3	314
Borgarbraut 16 og 18	198704	Parhús	2005	283,0	1.787	0,3	536
Borgarbraut 20	175236	Einbýlishús	1994	228,5	1.822	0,3	547

STAÐFANG	LANDNR	NOTKUN	BYGGINGARÁR	BYGGINGAR- MAGN ÞÍ	LÓÐARSTÆRÐ SKV. DEILISKIPULAGI M ²	NÝTINGAR- HLUTFALL	LEYFILEGT HÁMARKS- BYGGINGAR- MAGN Í M ²
Borgarbraut 22, 24 og 26	193148	Raðhús	2001	225,2	1.544	0,3	463
Borgarbraut 28 og 30	204150	Parhús	2008	206,5	1.592	0,3	478
Borgarbraut 32	204151	Einbýlishús	2006	184,2	1.322	0,3	397
Borgarbraut 34	187446	Parhús			1.464	0,3	439
Borgarbraut 36 og 38	204923	Parhús	2006	206,5	1.174	0,3	352
Borgarbraut 40 og 42	204155	Parhús	2007	206,5	1.181	0,3	354
Hólsbraut 1 og 3	204127	Parhús	2006	206,5	1.542	0,3	463
Hólsbraut 2 og 4	208942	Parhús			1.511	0,3	453
Hólsbraut 5 og 7	204133	Parhús	2007	206,5	1.484	0,3	445
Hólsbraut 6 og 8	208943	Parhús			1.408	0,3	422
Hólsbraut 10 og 12	208944	Parhús			1.408	0,3	422
Hólsbraut 9 og 11	204137	Parhús	2008	206,5	1.485	0,3	446
Hólsbraut 13 og 15	204141	Parhús			1.484	0,3	445
Hólsbraut 14	208945	Einbýlishús	2012	214,8	1.135	0,3	341
Hólsbraut 16		Einbýlishús			1.121	0,3	336
Hólsbraut 17 og 19	204142	Parhús			1.484	0,3	445
Hólsbraut 18	208947	Einbýli	2019	208,3	1.121	0,3	336
Hólsbraut 20	208948	Einbýlishús	2007	234,9	1.503	0,3	451
Hólsbraut 21 og 23	204143	Parhús	2007	386,4	1.369	0,3	411
Hraunbraut 1	213339	Einbýlishús			1.834	0,3	550
Hraunbraut 2	168442	Iðnaður/Hjálparsveit	1991	498,7	3.665	0,3	1100

STAÐFANG	LANDNR	NOTKUN	BYGGINGARÁR	BYGGINGAR- MAGN ÞÍ	LÓÐARSTÆRÐ SKV. DEILISKIPULAGI M ²	NÝTINGAR- HLUTFALL	LEYFILEGT HÁMARKS- BYGGINGAR- MAGN Í M ²
Hraunbraut 3	213340	Einbýlishús			1.335	0,3	401
Hraunbraut 4		Raðhús			3.353	0,3	1006
Hraunbraut 5 og 7	204146	Parhús			2.117	0,3	635
Hraunbraut 6	213335	Parhús			3.351	0,3	1005
Hraunbraut 8	213336	Parhús			3.350	0,3	1005
Hraunbraut 9 og 11	204145	Parhús			1.899	0,3	570
Hraunbraut 10,10A,10B	213337	Raðhús	2020	332,5	4.580	0,3	1374
Hraunbraut 12	213338	Einbýlishús	2018	226,2	5.334	0,3	1600
Hraunbraut 13 og 15	204129	Parhús			2.150	0,3	645
Hraunbraut 17, 19 og 21	204128	Raðhús			2.310	0,3	693
Hraunbraut 27 og 29	204131	Parhús	2008	557,2	2.241	0,3	672
Hraunbraut 31	204135	Einbýlishús			1.370	0,3	411
Hraunbraut 33	204132	Einbýlishús			1.271	0,3	381
Hraunbraut 35	204121	Einbýlishús			1.381	0,3	414
Hraunbraut 37A,37B	204124	Parhús			1.472	0,3	442
Hraunbraut 39	204125	Einbýlishús			1.292	0,3	388
Hraunbraut 41	204136	Einbýlishús			1.161	0,3	348
Hraunbraut 43		Einbýlishús			1.136	0,3	341
Hraunbraut 45	204139	Einbýlishús	2008	220,7	1.873	0,3	562