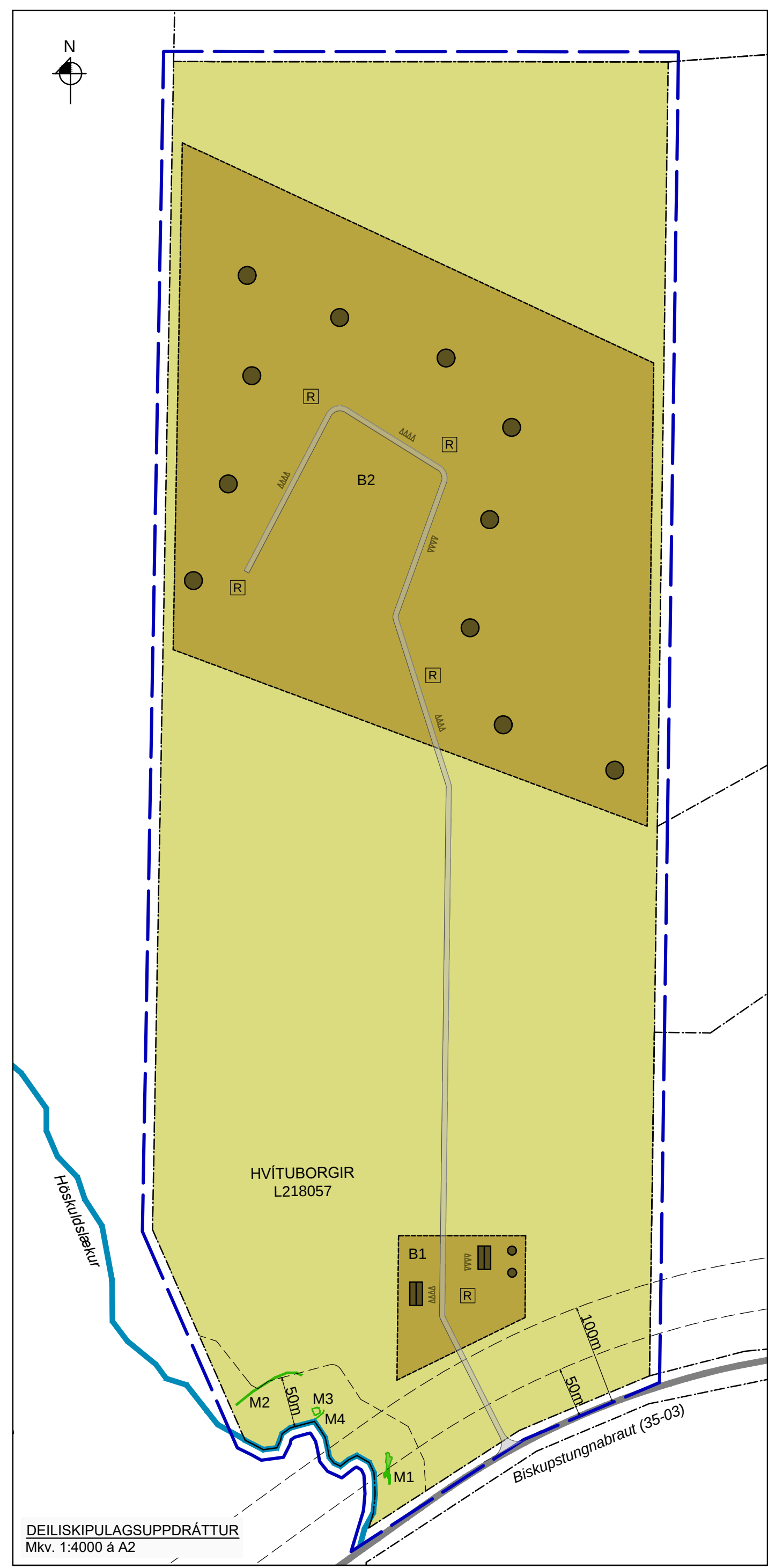




GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til landskikans HVÍTUBORGIR L218057 (áður Stóra-Borg Lóð 13) í Grímsnes- og Grafningshreppi. Stærð skipulagssvæðisins er um 65.7 hektarar. Svæðið liggur norðan Biskupstungnabrautar, um einn og hálfan kílómetur vestan við þéttbýlið að Borg. Aðkoma er af Biskupstungnabraut.

Hvítuborgir eru stofnaðar úr lendum Stóru-Borgar með landskiptagjörð árið 2009. Fyrir liggur hnitsett lóðablað skikans gert í apríl 2008. Biskupstungnabraut afmarkar suðurmörk skikans. Lendur Stóru-Borgar liggja að skikanum að austan og norðanverðu, Land Hallkelshóla að vestanverðu.

Í Hvítuborgum verður byggt upp svæði fyrir verslun og þjónustu. Megin starsemin verður útleiga á gistirými fyrir ferðamenn og þjónusta þar að lútandi.

Landið er að stærstum hluta flatlent uppgróið og framræst mýrlendi. Hæð yfir sjávarmáli er um 84 metrar við Biskupstungnabraut en rís hæst að norðanverðu í um 107 metra hæð yfir sjó. Ekkert ræktað lands er innan skikans. Sá hluti landsins sem skilgreindur er til landbúnaðarmóta í aðalskipulagi lendir í flokki L2. Höskuldslækur sem fellur til Hvítar liggur að landinu suðvestanverðu og til hans falla vötn framræsluskurða svæðisins. Við uppbyggingu svæðisins verður leitast við að raska mýrlendi sem minnst. Vegir og lagnaleiðir að norðurhluta svæðisins fylgja bökkum framræsluskurða og byggingareitum gistihúsa valinn staður norðan mýrlendisins þar sem land fer hækkandi. Í mýrlendinu utan byggingareita er að finna vistgerðirnar starungsmýravist og língresis- og vingulsvist sem hafa hátt verndargildi og eru mikilvæg varpsvæði íslenskra vað- og möfugla. Leitast verður við að halda framkvæmdum í lágmarki á varptíma. Ekki er að finna á svæðinu náttúrufrýrbæri önnur en votlendi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.

LANDSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026:

Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Þar segir jafnframt: *Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags ...*

Deiliskipulag þetta fellur vel að landsskipulagsstefnu þar sem fyrirhuguð nýting lands er til uppbyggingar á ferðaþjónustu og útivistar sem styrkir staðbundna atvinnu í samfélaginu án þess að ganga á verðmæt svæði til náttúruverndar.

ADALSKIPULAG GRÍMSNES- OG GRAFNINGS-HREPPS 2020-2032:

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins er nyrsti hluti landsins skilgreindur sem fristundasvæði (Hluti af F57). Svæði fyrir verslun og þjónustu (VP14) er afmarkað í samræmi við deiliskipulag þetta og sömuleiðis umfjöllun um svæðið í greinargerð.

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru svæði fyrir verslun og þjónustu skilgreind sem: *Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.*

Í greinargerð aðalskipulags kemur fram: *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.

Uppbygging svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur vel að stefnu aðalskipulagsins þar sem um er að ræða uppbyggingu á landspildu í nágrenni þéttbýlisins á Borg, ný atvinnutækifæri í ferðaþjónustu og efling þjónustu við ferðamenn. Þjónusta sú sem þegar er til staðar í nágrenninu mun njóta góðs af uppbyggingu svæðisins.

UMHVERFISÁHRIF:

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat áætлана nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum 106/2000. Áhrif af uppbyggingu svæðisins eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem um uppbyggingu staðbundinnar atvinnu er að ræða og möguleiki samhliða því á fjölgun íbúa sveitarfélagsins. Uppbyggingin er utan úrvals ræktunarlands og utan verndarsvæða, neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Sjónræn áhrif vegna uppbyggingar mannvirkja eru óumflýjanleg en snryttimennska verður höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif. Uppbygging mannvirkja verður dreifð og leitast verður við að láta mannvirki falla vel að umhverfi sínu. Framkvæmdum á svæðinu norðanverðu verður haldið í lágmarki á varptíma mó- og vaðfugla.

VEITUR:

Svæðið hefur verið tengt vatnsveitu sveitarfélagsins.

Svæðið hefur verið tengt veitukerfi Rarik/Landsnet.

Rafleðslustöðvum verður komið fyrir við bílastæði til að stuðla að vistvænum samgöngum.

Lagnir innan svæðisins skulu almennt fylgja vegum eins og kostur er.

Frárennsli skal leitt í rotþrær og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Leitast skal við að frárennsli húsa sé leitt í sameiginlega rotþró ef kostur er. Við staðsetningu rotþróa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott.

AÐKOMA:

Aðkoma að svæðinu er af Biskupstungnabraut sem er stofnvegur samkvæmt flokkun Vegagerðarinnar. Aðkoman var samþykkt af Vegagerðinni með bréfi dagsettu 20. janúar 2021. Vegir innan svæðisins skulu byggðir upp til þess að bera að lágmarki 30 tonn.

ÞJÓNUSTA:

Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Árnæssýslu. Næsta slökkvistöð er staðsett á Laugarvatni í um 18 km fjarlægð. Aðgengi að slökkvivatni er á Borg. Til að fjölga flóttaleiðum frá gistihúsasvæði (B2) verður hugað að veltengingu norður af svæðinu þar sem möguleiki er að tengjast vegi að fristundabyggðinni sem auðkennd er F57 á uppdrætti aðalskipulags.

Tæming rotþróa og sorphirða er á vegum sveitarfélagsins skv. reglum hverju sinni. Sorp verður afsett á gámasvæðum sveitarfélagsins flokkað samkvæmt reglum hverju sinni. Næsta gámastöð er við Seyðishóla í um þriggja kílómetra fjarlægð.

FORNMÍNJAR:

Í aðalskráningu formninja sem fram hefur farið er getið um garðlag við Höskuldslæg, vestarlega á svæðinu. Mínjar sem fundust við vettvangsgöngu fornleifafræðings (sjá skýrslu NV 19-22) eru merktar inn á uppdrátt. Mínjarnar eru utan framkvæmdasvæðisins og verður því ekki raskað. Ekki er heimilt að hrófla við skráðum minjum né öðrum sem kunna að koma í ljós við framkvæmdir innan svæðisins nema í samráði við minjavörð Suðurlands samkvæmt lögum um menningarmínjar nr. 80/2012.

SKILMÁLAR

BYGGINGAREITUR B1 - ÞJÓNUSTUSVÆÐI:

Byggingareiturinn er í rúmlega 100 metra fjarlægð frá Biskupstungnabraut og liggur aðkomuvegur svæðisins inn á reitinn. Höskuldslækur er í um 70 metra fjarlægð frá suðvesturhorni reitsins.

Á byggingareitnum er heimilt að byggja upp þjónusthús eitt eða fleiri, samanlagt allt að 280 m² að stærð. Hús þessi geta verið gistihús, móttaka gesta, salerni, þvottahús, geymsla, veitingasala- og eða verslun eða hvað annað sem heimilt er að reisa á verslunar- og þjónustusvæðum í samræmi við skilmála aðalskipulags. Rekstur tjaldsvæðis sem nýtir uppbyggingu þjónustunnar er heimill í næsta nágrenni byggingareitsins.

Innan reitsins er jafnframt heimilt að byggja hús fyrir starfsmenn, stök eða sambyggð þjónustuhúsum. Stærð starfsmannahúsa getur verið samanlagt 210 m².

Staðsetning húsa, bílastæða og fráveitu er sýnd til skýringa á uppdrætti en er ekki bindandi. Byggingarreitur þjónustusvæðisins er um 14.000 m² að stærð. Form og gerð húsa er gefin frjáls. Mænishæð skal ekki yfirstíga 8.0 m frá gólfplötu.

BYGGINGAREITUR B2 - GISTHÚSASVÆÐI

Mörk byggingareitsins eru dregin rúmt um svæði norðan til á skipulagssvæðinu við brún votlendisins, fjarri umferðarnið Biskupstungnabrautar en í nágrenni við klið vaðfuglanna. Innan reitsins er heimilt að byggja gistihús til útleigu. Leitast skal við að byggja upp svæði þar sem upplifun ferðamanna af náttúru og friðsæld skal höfð að markmiði. Framkvæmdum innan svæðisins skal haldið í lágmarki á varptíma fugla.

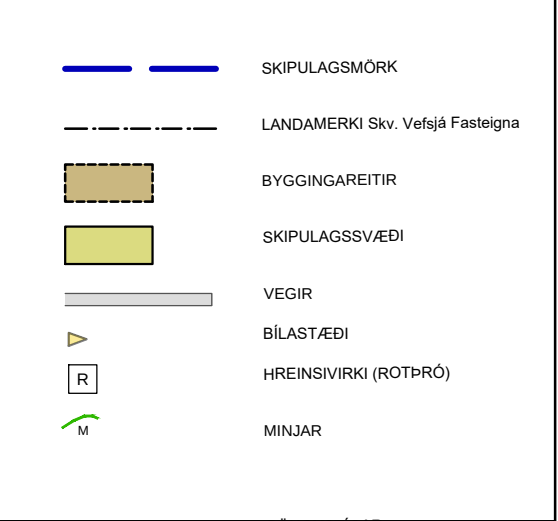
Heimilt er að byggja allt að 15 stök gistihús sem hvert um sig er allt að 90 m² að grunnfleti. Form og gerð húsa er gefin frjáls og má hafa óhefðbundinn og framúrstefnulegan byggingarstil í hávegum. Þar má nefna torhús, kúlhús, turna og hvað annað svo framarlega sem ákvæðum gildandi byggingareglugerðar er fylgt. Mikilvægt er að raski sé haldið í lágmarki og byggingar falli vel að landslagi. Staðsetning húsa, bílastæða og fráveitu er sýnd til skýringa á uppdrætti en er ekki bindandi. Mesta leyfilega hæð yfir gólfplötu er 9.0 metrar. Heildarbyggingarmagn innan reitsins er samtals 1.350 m².

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr 41.

gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 6. apríl til 20. maí 2022 var samþykkt í sveitastjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann _____

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

SKÝRINGAR:



UMSAGNARADILAR: Vegagerð ríkisins / Minjastofnun Íslands (3.6.2022) / Heilbrigðiseftirlit Suðurlands (25.5.2022) / Brunavarnir Árnæssýslu (13.04.2022) / Umhverfisstofnun (6.5.2022) / Skipulagsstofnun

Unnið ofan á upprétta hnitsetta loftmynd frá Loftmyndum ehf og hæðalínugrunn frá Landmælingum Íslands. Deiliskipulagsögn þau er hér eru birt eru deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:4000, kortmynd sem sýnir afstöðu svæðisins og aðkomu, yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032, greinargerð og skilmálar um uppbyggingu svæðisins sem eru í samræmi við gildandi aðal- og landsskipulagsstefnu, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

BREYTINGAR: 8.6.2022 - Umfjöllun um flóttaleiðir frá gistihúsasvæði í kjölfar umsagnar Brunavarna. Umfjöllun um vistgerðir og varpfugla í kjölfar umsagnar Umhverfisstofnunar. Ítarlegri umfjöllun um fyrirhugað vatnsból í kjölfar umsagnar Heilbrigðiseftirlits. 30.6.2022 - Umfjöllun um formínjar í kjölfar umsagnar Minjastofnunar og vettvangsgöngu fornleifafræðings. Mínjar færðar inn á uppdrátt. 28.10.2022 - Vatnsból fjarlægð af uppdrætti og umfjöllun um veitur breytt í kjölfar tengingar svæðisins við vatnsveitu sveitarfélagsins og veitukerfi Rarik/Landsnet.

GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR

HVÍTUBORGIR

DEILISKIPULAG

Mælikvarði 1:4000 á A2

05.04.2021 SIGURÐUR U. SIGURÐSSON 290772-4279