

Umhverfis- og tæknisvið Uppsveita  
Ellisif Malmo Bjarnadóttir  
Dalbraut 12  
840 Laugarvatn

Reykjavík, 18. janúar 2024  
UST202312-165/A.B.  
10.04.03

## **Efni: Tillaga- Deiliskipulag - Stóra-Borg íbúðarsvæði - Grímsnes - og Grafningshreppur**

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Grímsnes og Grafningshrepps er barst 18. desember sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu á deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæði fyrir Stóru-Borg í Grímsnes - og Grafningshreppi.

Í greinargerð kemur fram tillagan gengur út á að skilgreina lóðir fyrir íbúðir en svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í gildandi aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020- 2032. Heildarstærð lóðar skv. fasteignaskrá er 54,8 ha. Auk þess segir að gert er ráð fyrir 32 lóðum, á stærðarbilinu 0,9 - 1,5 ha.

### **Hraun og fuglalíf**

Í greinargerð kemur fram að innan skipulagssvæðisins er hraun sem nefnist Borgarhraun og nýtur það sérstakrar verndar samkvæmt náttúruverndarlögum. Mikilvægt er að fjallað sé um ákvæði laganna og verndun hraunsins í tillögunni. Auk þess er mikilvægt að fjallað sé um áhrif hraunsins í umhverfismatsskýrslu með viðeigandi matsspurningum og náttúruverndarlög sem umhverfisviðmið.

Sama á við um fuglalíf, en í greinargerð segir að svæðið sé mikilvægt fuglasvæði.

### **Göngu - og hjólastígar og lýsing**

Umhverfisstofnun tekur undir mikilvægi þess að það séu góðar samgöngur fyrir gangandi og hjólandi frá úthverfinu að skólum og sundlaug innan þéttbýlis. Auk þess er mikilvægt að huga að vel að lýsingu á stígumum.

### **Ásýnd og skógrækt**

Umhverfisstofnun bendir á að skógrækt getur haft áhrif á sýnd svæðisins og haft áhrif á útsýni annarra íbúa.

### **Þéttbýli og dreifbýlisfirbrigð**

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að sveitarfélagið hugi að þróun þéttbýlisins í stærra samhengi og til lengri tíma þar sem verið er að skilgreina íbúðarsvæði/miðsvæði á þremur til fjórum svæðum innan þéttbýlis og í jaðri þess. Að mati Umhverfisstofnunar eru

vaxtamörk þéttbýlisins mjög óljós þar sem hér er verið að skilgreina stórt úthverfi við þéttbýlið.

Í niðurstöðu umhverfismats segir að óhjákvæmilega kemur uppbygging á svæðinu til með að hafa áhrif á landslag, ásýnd og gróður en slíkt telst eðlilegt í vaxandi þéttbýlum og við uppbyggingu. Óljóst er að mati stofnunarinnar hvort sveitarfélagið líti svo á að hverfið sé hluti að þéttbýlinu eða verði hluti að því til framtíðar.

Umhverfisstofnun bendir á að þéttbýli geta vaxið og dafnað án þess að byggðin þenjst út og valdi raski og álagi á vistkerfi, landbúnaðarland, vatn o.s.frv. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að hugað sé að þróun þéttbýlisins með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.

Umhverfisstofnun vill auk þess benda á landsskipulagsstefnu en þar segir: „*Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtamörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt 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.*“

Umhverfisstofnun vill benda á leiðbeiningarit um sjálfbært skipulag sem gefið var út af Skipulagsstofnun og Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) sem hægt er að líta til við skipulag smærri þéttbýlisstaða eins og Borgar.<sup>1</sup>

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson

**sérfræðingur**

Rakel Sæmundsdóttir

**sérfræðingur**

---

<sup>1</sup> [https://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/MannlifByggdogBaejarrymi\\_juni\\_2023\\_LQ-1-.pdf](https://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/MannlifByggdogBaejarrymi_juni_2023_LQ-1-.pdf)