

# Hraunborgir

## Deiliskipulag frístundabyggðar í landi Hraunkots

### Grímsnes- og Grafningshreppi

**GREINARGERÐ**



---

24.02.2024

### Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í skipulagsnefnd Grímsnes- og Grafningshrepps þann \_\_\_\_\_ 2024 og í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann \_\_\_\_\_ 2024

f.h. sveitarfélagsins Grímsnes- og Grafningshrepps

\_\_\_\_\_ 2024

Skipulagsferli:

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2024 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2024.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2024.

Skipulagsgögn:

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 24.02.2023

## EFNISYFIRLIT

1.	ALMENN LÝSING Á JÖRÐINNI .....	5
	Inngangur .....	5
	Kortagrunnar og skipulagsgögn .....	6
	Samræmi við aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps .....	6
	Samræmi við Landsskipulagsstefnu .....	7
	Náttúruminjar .....	7
	Náttúruvá .....	10
	Fornminjar .....	10
2.	DEILISKIPULAG OG BYGGINGARSKILMÁLAR .....	11
	Deiliskipulagssvæðið .....	11
	Áfangaskipting .....	11
	Lóðir og lóðastærðir .....	12
	Staðsetning húsa og byggingarreitir .....	12
	Húsagerðir og húsastærðir .....	12
	Heimilt er að vera með gistingu í flokki I Gisting .....	12
	Vegir, aðkoma og bílastæði .....	12
	Rafveita .....	12
	Vatnsveita .....	13
	Frárennsli .....	13
	Sorphirða .....	13
	Girðingar og gróður .....	13
	Gönguleiðir, leik- og íþróttasvæði .....	13
	Brunavarnir .....	13
3.	ÞJÓNUSTULÓÐ .....	14
	Inngangur .....	14
	Stígar .....	14
	Byggingareitir .....	14
	Byggingar .....	14
	Heimilt er að vera með gististað í flokki II .....	Error! Bookmark not defined.
	Heimilt er að vera með veitingastað í flokki II .....	Error! Bookmark not defined.
	Heimilt er að vera tjaldsvæði .....	14
	Brunavarnir .....	14
4.	GOLFVÖLLUR .....	15
	Inngangur .....	15
	Byggingareitur .....	15
	Byggingar .....	15

4.	UMHVERFISÁHRIF .....	16
5.	HEIMILDIR .....	16

## 1. ALMENN LÝSING Á JÖRÐINNI

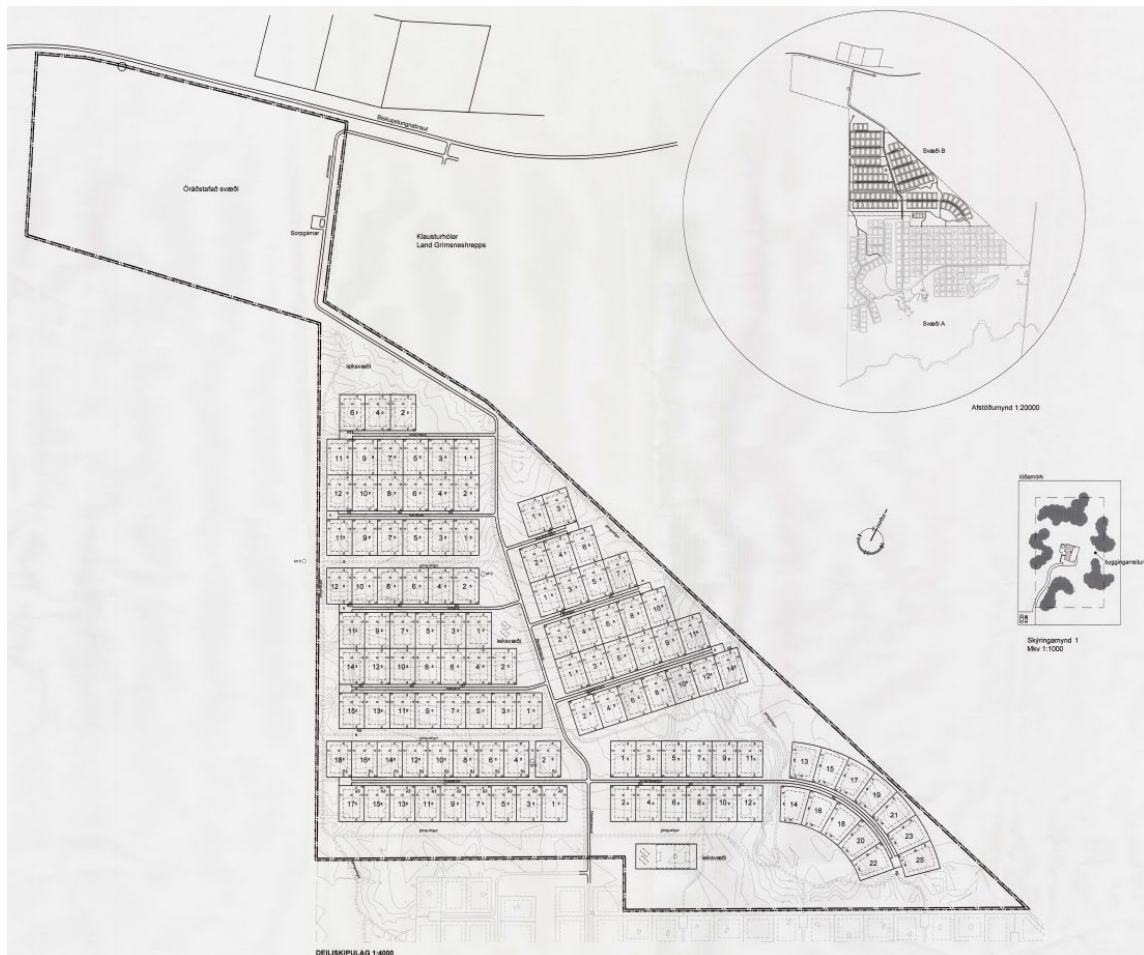
### Inngangur

Deiliskipulagssvæðið nær yfir hluta af jörðinni Hraunkoti í Grímsnes- og Grafningshreppi. Jörðin Hraunkot er um 600 ha að stærð og afmarkast af jarðamörkum við jörðina Vaðnes til vesturs, Arnarbæli og Mýrarkot til suðurs og Foss í norður. Hefðbundinn búskapur hefur ekki verið stundaður í Hraunkoti síðan um miðja síðustu öld. Sjómannadagsráð eignaðist jörðina árið 1964 með þeim réttindum sem henni fylgdu. Skipulagssvæðið er um 440 ha að stærð.

Svæðið skiptist áður í tvö deiliskipulagssvæði, svæði A og B, fyrir frístundabyggð við Hraunborgir, samþykkt 20. desember 2007 (sjá uppdrætti hér fyrir neðan).

Svæði A er um 315 ha að stærð og skiptist í þrjú undirsvæði. Á svæðum 1 og 3 eru 208 lóðir fyrir frístundahús og á svæði 2 eru 21 orlofshús.

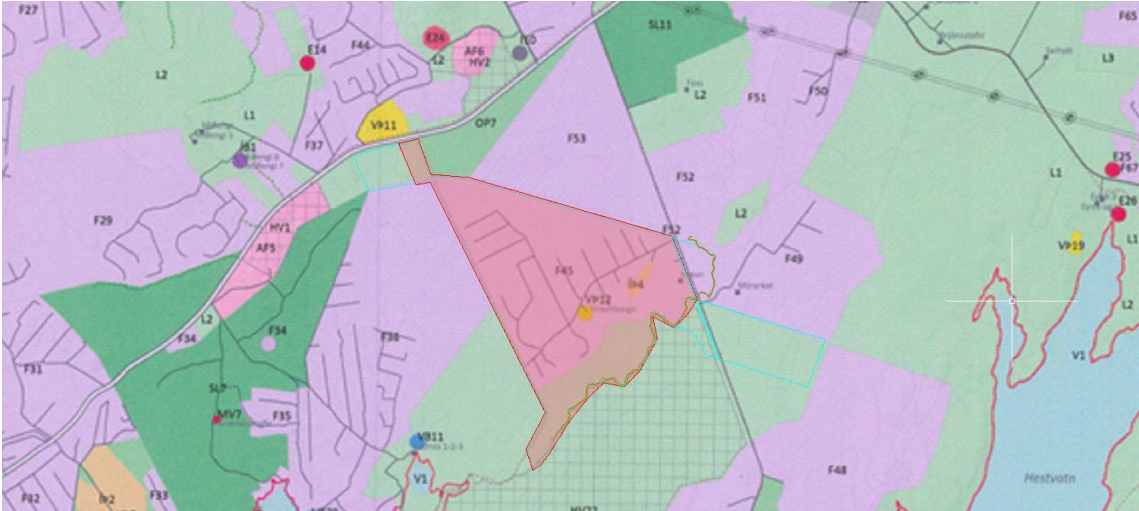
Svæði B er um 153 ha að stærð en þar af fara ca 59 ha undir lóðir. Heildarfjöldi lóða undir sumarhús er 117.



Mynd 1. Deiliskipulagsuppdráttur fyrir svæði B í frístundabyggð við Hraunborgir.



segir í aðalskipulaginu: „Deiliskipulagt fyrir 325 lóðir, þar af um ¼ byggðar. Á svæðinu er jafnframt 21 orlofshús, auk veitinga- og þjónustuhúss fyrir byggðina.“



Mynd 3. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins á landnotkunaruppdrætti Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032.

Almennir skilmálar aðalskipulagsins segja m.a. að

- Húsagerðir og lóðaskipan skulu falla vel að landslagi.
- Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,03. Almennt er gert ráð fyrir að lóðir taki allt að 2/3 hluta frístundasvæðis.
- Heimilt er að hafa aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð og teljast þessar byggingar með í heildarbyggingarmagni lóðar.
- Hafa skal sameiginlega fráveitu þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Innan frístundabyggðar er heimilt að vera með þjónustumiðstöðvar, smáverslanir og aðra starfsemi sem þjónar viðkomandi svæði.
- Almennt er óheimilt að skipta upp eða sameina frístundalóðir í þegar byggðum frístundabyggðum, nema í tengslum við heildarendurskoðun eða gerð nýs deiliskipulags.

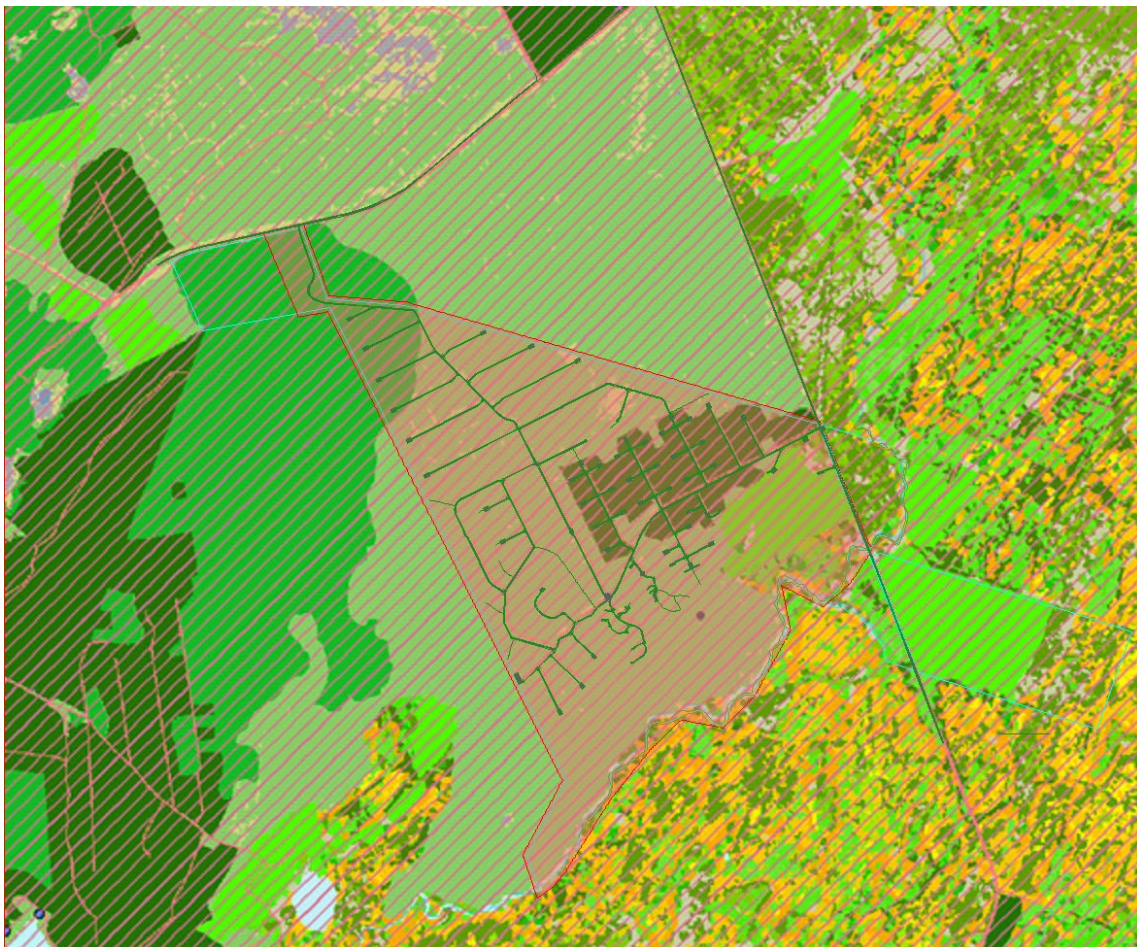
### Samræmi við Landsskipulagsstefnu

Samkvæmt landsskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, s.s. til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Landnotkun styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun.

### Náttúruminjar

Deiliskipulagið er skilgreint að hluta sem skógræktarsvæði á vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunnar Íslands, þ.e. dökk grænn litur á uppdrætti og að hluta sem

hraunlendi. Á svæðinu er að finna hraun sem nýtur sérstakrar verndar skv. 61 . gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og skal forðast röskun þess eins og kostur er.



Mynd 4. Vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar Íslands. Mestallt svæðið er flokkað sem hraunlendi (grágrænn litur), hluti af elstu frístundabyggðinni sem skógrækt (dökkgrænn litur) og tún og akurlendi þar suður af (skægrænn litur). Skipulagssvæðið afmarkað með daufráuðum lit.

Einstaka hraunmyndanir er að finna á svæðum sem ekki áður voru skipulögð undir frístundalóðir. Við gerð deiliskipulagstillögunnar voru þessar myndanir merktar inn á deiliskipulagstillögunu og lóðir og götur skipulagðar framhjá þeim. Myndir hér að neðan sýna þessar hraunmyndanir.







## Náttúruvá

Sú náttúruvá sem helst steðjar að byggð í Grímsnes- og Grafningshreppi er hætta á stórum jarðskjálftum á Suðurlandsskjálftabeltinu. Þrátt fyrir nálægð við Suðurlandsskjálftabeltið er ekki ástæða eða forsendur til að skilgreina ákveðin hættusvæði innan deiliskipulagssvæðisins vegna jarðskjálftahættunnar.

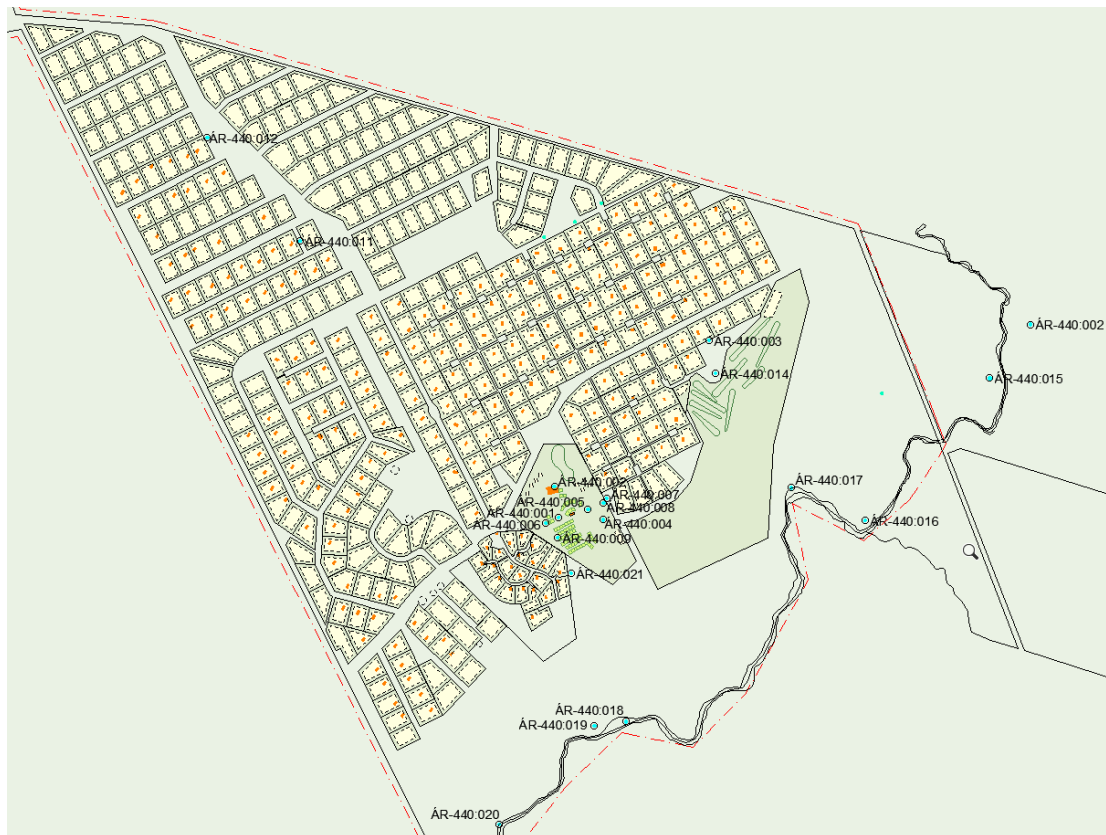
## Fornminjar

Fyrir liggur *Fornleifaskráning í Grímsneshreppi II FS138-99062* frá árinu 2001 auk *Endurskoðunar fornleifaskráningar í Grímsnesi og Grafningi* frá árinu 2018. Þar kemur fram að innan skipulagssvæðisins er nokkrar minjar að finna:

*Úti á hrauninu um 1,2 km norður af bæ, fast við Hraunkotsbrautina (010) sem enn er greinileg, er beitarhúsatóft. Stendur efst í grónum og hraunlausum slakka í hrauninu.*

Þar segir um Hraunkot:

*Sumarbústaður hefur verið byggður fast upp við tóft 011 eftir að skráningin var gerð. Staðurinn hefur ekki verið skoðaður eða mældur upp á vettvangi. Tvær beitarhúsatóftir eru mjög skammt undan (012 og 013) og er búið að leggja út gatnakerfi í námunda við þær og fyrirsjáanlegt að þær lendi inni á sumarbúsalóðum eða skammt utan við þær. Auk þessa liggur gamall vegur, hugsanlega kerruvegur, um svæðið milli tófta 011 og 012 (sjá loftmynd). Ekki er ljóst hvort meira hefur verið byggt á staðnum síðan myndin var tekin 2011 en það þyrfti að kanna á vettvangi.*



Mynd 5. Beitarhúsatóftir í landi Hraunkots.

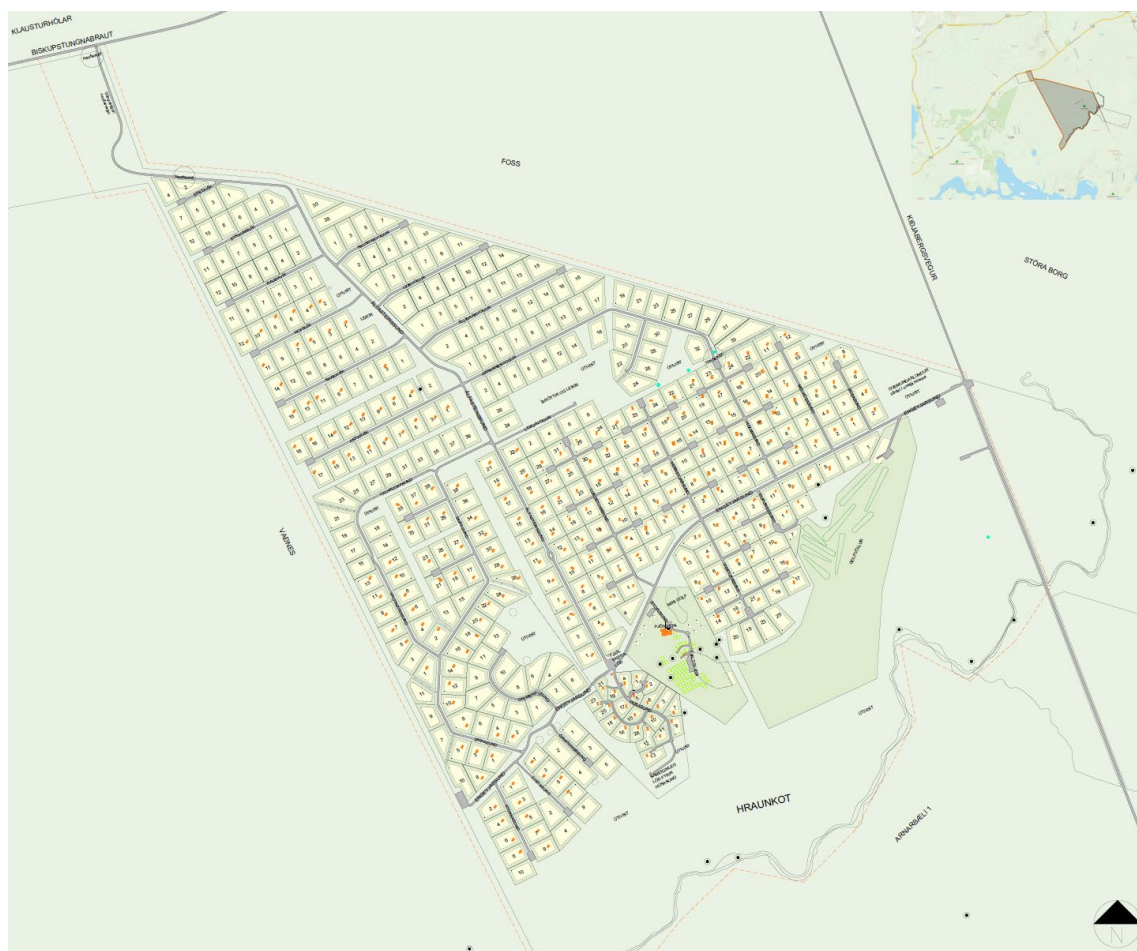
Leita þarf leyfis Minjastofnunar Íslands ef ekki er hægt að tryggja öryggi einstakra fornleifa, eða þess óskað að nema þær á brott vegna framkvæmda. Sæta þarf þeim skilmálum sem embættið kann að setja í því sambandi.

## 2. DEILISKIPULAG OG SKILMÁLAR

### Deiliskipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til alls 466 frístundabyggðarlóða í landi Hraunkots, auk þjónustulóðar og golfvallar. Lóðum fjölgar um u.þ.b. 100 frá fyrri deiliskipulagsáætlunum án þess að deiliskipulagssvæðið stækki, þar sem verið er að þétta frístundabyggðina. Auk þess er gert ráð fyrir að golfvöllurinn geti stækkað til suðvesturs og tengst þjónustusvæðinu. Uppbygging á svæðinu skal taka mið af þegar byggðum lóðum svæðisins, byggingarhefðum, landslagi og staðhátum.

Innan svæðisins ber að vera með sérstakt félag frístundahúsaeigenda.



Mynd 6. Sýnir deiliskipulagssvæðið sem er um 450,0 ha.

### Áfangaskipting

Lóðaúthlutun og framkvæmdum á svæðinu verður skipt upp í nokkra áfanga til viðbótar lóða sem þegar eru byggðar:

### 3. SUMARHÚSALÓÐIR - SKILMÁLAR

#### Lóðir og lóðastærðir

Lóðir fyrir frístundabyggð eru á bilinu 0,5-0,8 ha með örfáum undantekningum, sérstaklega við Húساسund. Nánari upplýsingar um stærð lóða og byggingarmagn eru settar fram á lóðarblöðum. Ganga skal snyrtilega um lóðir.

#### Staðsetning húsa og byggingarreitir

Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum skal vera að lágmarki 10m. Hús verða staðsett í samráði við byggingarfulltrúa Uppsveita Árnassýslu og nákvæm staðsetning þeirra skilgreind á aðaluppdráttum.

#### Húsagerðir og húsastærðir

Heildar byggingarmagn innan hvernar lóðar er allt að 150 m<sup>2</sup>. Aðeins er heimilt að byggja eitt aðalhús innan hvernar lóðar. Auk þess má byggja eitt aukahús s.s. gestahús eða geymslu auk gróðurhúss. Ákvæði þessa kafla gildir ekki um þjónustulóð og lóð golfvallar. Heildar byggingarmagn minni lóða skal taka mið af nýtingarhlutfalli 0,03.

Byggingarreitir eru rúmir og skulu allar byggingar vera innan byggingarreits. Byggingar skulu vera að hámarki 1 hæð og skal leitast við að aðlaga hús sem best að landslaginu. Á lóðum þar sem er mikill landhalli er heimilt að byggja kjallara undir húsinu en aðeins er heimilað að hafa glugga og hurðir á einni hlið kjallara.

Byggingarefni er frjálst en ekki er heimilt að koma fyrir stálgámum á lóðunum nema þeir uppfylli kröfur byggingarreglugerðar og séu klæddir samsvarandi klæðningu og aðalhúsi. Mesta hæð á mæni er allt að 6,5m miðað við gólfkóta jarðhæðar. Með jarðhæð er átt við hæð þar sem gólfkóti er að lágmarki 20 sm yfir jarðvegryfirborði á a.m.k. einni hlið húss. Þakform og mænisstefna húsa eru frjáls.

Útiljós skulu ekki vera hærri en 3 metrar en notast skal við ljósabúnað og lýsingu sem beinir ljósinu niður til jarðar og skermar af til þess að forðast ljósmengun.

Stöðuleyfi gáma er bannað að fráskyldu eins árs leyfi vegna nýframkvæmda.

#### Heimilt er að vera með gistingu í flokki I Heimagisting

Heimilt er að vera með gistingu í flokki I, heimagisting, í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 enda hafi starfsemin tilskilin leyfi, bílastæði verði innan lóðar og félag sumarhúsa eigenda samþykki það.

Rými heimild gildir fyrir þjónustulóð.

#### Vegir, aðkoma og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er um tengibraut frá Kiðjabergsvegi. Innan svæðisins hafa nú þegar verið lagðar götur sem tengjast tengibrautinni. Ný neyðarleið, sem einungis verður notuð í neyðartilfellum, verður lögð til norðurs frá tengibrautinni upp að Biskupstungnabraut. Neyðarleiðin verður útbúin hliðum sem auðvelt verður að fjarlægja í neyðartilfellum. Meðfram götum skal gera ráð fyrir rými fyrir lagnir. Bílastæði skulu vera innan lóðar en gera skal ráð fyrir að lágmarki þremur bílastæðum innan hvernar lóðar.

#### Rafveita

Byggðin tengist dreifikerfi RARIK. Rafmagn er og verður lagt í jarðstrengjum meðfram stofngötum og aðkomuvegum innan deiliskipulagssvæðis.

## Vatnsveita

Lóðirnar tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum skal koma fyrir í og við vegi og gönguleiðir svo að sem minnst rask hljótist af.

## Rotþrær

Staðsetning og frágangur á rotþróm og siturlögnum skal vera þannig að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé eins auðvelt og vera má.

Staðsetning rotþróar skal sýnd á byggingarnefndarteikningum. Fjöldi rotþróa skal haldið í lágmarki og þær samnýttar þar sem kostur er.

## Sorphirða

Grenndarstöð er staðsett við Kiðjabergsveg, merkt Hraunborgir, þar sem hægt er að losa flokkaðan heimilisúrgang allan sólarhringinn. Gámastöð er í Seyðishólum þar sem tekið er á móti öðru sorpi sem ekki telst til heimilissorps. Fylgja skal reglugerð og tilmælum sveitarfélagsins um sorp á hverjum tíma.



## Girðingar og gróður

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða af einstaka lóðir. Ekki er heimilt að planta gróðri nær lóðarmörkum en 3m nema fyrir liggja samþykki eigenda samliggjandi lóða. Gróður utan byggingarreits skal ekki verða hærrí en 3 m nema fyrir liggja samþykki eigenda samliggjandi lóða. Ekki er heimilt að gróðursetja tré né runna utan lóðarmarka. Við framkvæmdir skulu gróðurtorfur lagðar til hliðar þegar það á við og þeim komið fyrir á yfirborði í lok frágangs. Ekki er heimilt að planta lúpínu, eða öðrum framandi og/eða ágengum tegundum, á svæðinu.

## Gönguleiðir, leik- og íþróttasvæði

Áhersla er lögð á góðar gönguleiðir um allt skipulagssvæðið. Tekin hafa verið frá svæði milli lóða og meðfram þeim þar sem mögulegt er að útbúa göngustíga. Á deiliskipulagssvæðinu er frátekið svæði þar sem mögulegt er að útbúa íþróttasamkomu- og leiksvæði.

## Brunavarnir

Brunavarnir Árnessýslu sjá um brunavarnir á svæðinu.

Flóttaleiðir út af svæðinu eru annars vegar um tengibraut að Kiðjabergsvegi til austurs og til norðurs um göngustíg/neyðarveg út að Biskupstungnabraut. Burðarhæfi þessa neyðarvegar skal vera nægilegt til að slökkvibílar komist inn á svæðið. Aðrar götur á svæðinu hafa frá upphafi verið byggðar fyrir slökkvibíla.

Fyrir utan það vatn sem slökkvibílar koma með sér er mögulegt að sækja vatn til slökkvistarfa úr sundlaug þjónustumiðstöðvarinnar.

Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir hannaðar í samráði við sérfræðinga. Enn fremur má finna leiðbeiningar á [grodureldar.is](http://grodureldar.is).

### 3. ÞJÓNUSTULÓÐ - SKILMÁLAR

#### Inngangur

Þjónustulóðin er um 10 ha að stærð og þar hefur um langt skeið verið rekin þjónustubygging með veitingasölu, heitum pottum og sundlaug ásamt tjaldsvæði. Sjómannadagsráð sá um reksturinn til ársins 2018 en í dag eru fasteignirnar í eigu utanaðkomandi rekstraraðila sem og allur rekstur þeirrar þjónustu sem í boði er.

#### Stígar

Innan lóðarinnar er gert ráð fyrir nokkurri stígagerð bæði vegna mögulegrar fjölgunar bygginga og stækkunar tjaldsvæðisins, auk tengingar við golfvöll staðarins.

#### Byggingarreitir

Innan lóðarinnar er gert ráð fyrir byggingarreitum fyrir frekari þjónustu, 9 byggingarreitum fyrir smáhýsi og einum fyrir geymslu golfbúnaðar og rekstraraðila. Allar byggingar skulu vera innan byggingarreits.

#### Byggingar

Fyrir eru einnar hæðar byggingar sem hýsa eins og áður segir veitingasölu, búningsklefa og salernishús. Fyrir byggingar sem eru óbyggðar gildir eftirfarandi: Mesta hæð á mæni er allt að 5m miðað við gólfkóta jarðhæðar. Með fyrstu hæð er átt við hæð þar sem gólfkóti er að lágmarki 20 sm yfir jarðvegsyfirborði á a.m.k. einni hlið húss. Þakform og mænisstefna húsa er frjálst. Byggingarefni er frjálst en ekki er heimilt að koma fyrir stálgámum á reitunum. Við hönnun bygginga og staðsetningu innan lóðarinnar skal fylgja gátlista byggingarfulltrúa sveitarfélagsins. Útiljós skulu ekki vera hærri en 3 metrar en notast skal við ljósabúnað og lýsingu sem beinir ljósinu niður til jarðar.

#### Gististaður án veitinga

Heimilt er að vera með gististað í flokki II, gististaður án veitinga í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 enda hafi starfsemin tilskilin leyfi. Gististaður án veitinga. Gisting fer fram í smáhýsum sem byggingarfulltrúi hefur veitt byggingarleyfi fyrir.

#### Veitingastaður í flokki II

Heimilt er að vera með veitingastað í flokki II, í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 enda hafi starfsemin tilskilin leyfi. Veitingastaðir í flokki II eru skilgreindir á eftirfarandi hátt: „Umfangslitlir áfengisveitingastaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværri tónlist, og staðir sem kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu.“

#### Tjaldsvæði

Heimilað er að reka tjald- og hjólhýsasvæði innan lóðarinnar. Á deiliskipulagsuppdrætti eru afmarkaðir 100m<sup>2</sup> reitir fyrir hvert hjólhýsi. Hvers konar gróðursetning, palla- og girðingasmíði er óheimil. Hjólhýsi og vagna skal vera hægt að draga frá reitum án nokkurra vandkvæða.

#### Brunavarnir

Gestir tjaldsvæðis skulu ætíð upplýstir um kvaðir svæðisins um sambrunahættu og viðbrögð við eldsvoða.

#### 4. GOLFVÖLLUR

##### **Inngangur**

Lóðin er um 26 ha að stærð og þar hefur um langt skeið verið rekinn 9 holu golfvöllur.

##### **Byggingarreitur**

Innan lóðarinnar er byggingarreitur ætlaður til fyrirhugaðrar útvíkkunar á þjónustu.

Allar byggingar skulu vera innan byggingarreitsins.

##### **Byggingar**

Fyrir eru einnar hæðar byggingar sem hýsa aðstöðu vegna reksturs og umhirðu vallarins. Fyrir byggingar sem eru óbyggðar gildir eftirfarandi: Mesta hæð á mæni er allt að 6m miðað við gólfkóta jarðhæðar. Með fyrstu hæð er átt við hæð þar sem gólfkóti er að lágmarki 20 sm yfir jarðvegsyfirborði á a.m.k. einni hlið húss. Þakform og mænisstefna húsa er frjáls. Byggingarefni er frjálst.

Útiljós skulu ekki vera hærrí en 3 metrar en notast skal við ljósabúnað og lýsingu sem beinir ljósinu niður til jarðar.

#### 4. UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag og nær yfir tvær eldri deiliskipulagsáætlanir þar sem þegar var gert ráð fyrir umfangsmikilli frístundabyggð. Þetta deiliskipulag gerir ráð fyrir fleiri lóðum en fyrri deiliskipulagsáætlanir án þess að verið sé að taka stærra svæði en áður undir byggð. Það er því verið að þetta frístundabyggðina á þegar skipulögðu og að miklu leyti röskuðu landi, sem gerir það að verkum að síður verður byggt á öröskuðu landi. Skipulagið hefur því ekki áhrif umfram það sem þegar hafði verið skipulagt.

Markmið þessa deiliskipulags er að setja skilmála þannig að á svæðinu skapist góð heildarmynd frístundabyggðar með samræmda skilmála fyrir allar lóðir, sem falla vel að náttúrulegu umhverfi staðarins. Þannig eru neikvæð sjónræn áhrif lágmörkuð og skapað fallett yfirbragð byggðarinnar. Á svæðinu öllu verða góðar göngutengingar. Skipulagssvæðið er nærri öllum innviðum svo sem vegi, ljósleiðara og rafmagni og er í nágrenni við stóra vinnustaði í dreifbýlinu.

Lögð er áhersla á að rask á svæðinu verði sem minnst að við framkvæmdir verði gróðurtorfur lagðar til hliðar þegar það á við og þeim komið fyrir á yfirborði í lok frágangs til að draga úr neikvæðum áhrifum á gróðurfar, þá sérstaklega á þeim svæðum sem verndargildi vistgerðar er metin há. Einnig skal forðast allt óþarfa rask og ekki er heimilt að planta lúpínu, eða öðrum framandi og/eða ágengum tegundum, á svæðinu.

#### 5. HEIMILDIR

Aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2020-2032.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012

Loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.

Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar Íslands <http://vistgerdakort.ni.is/>