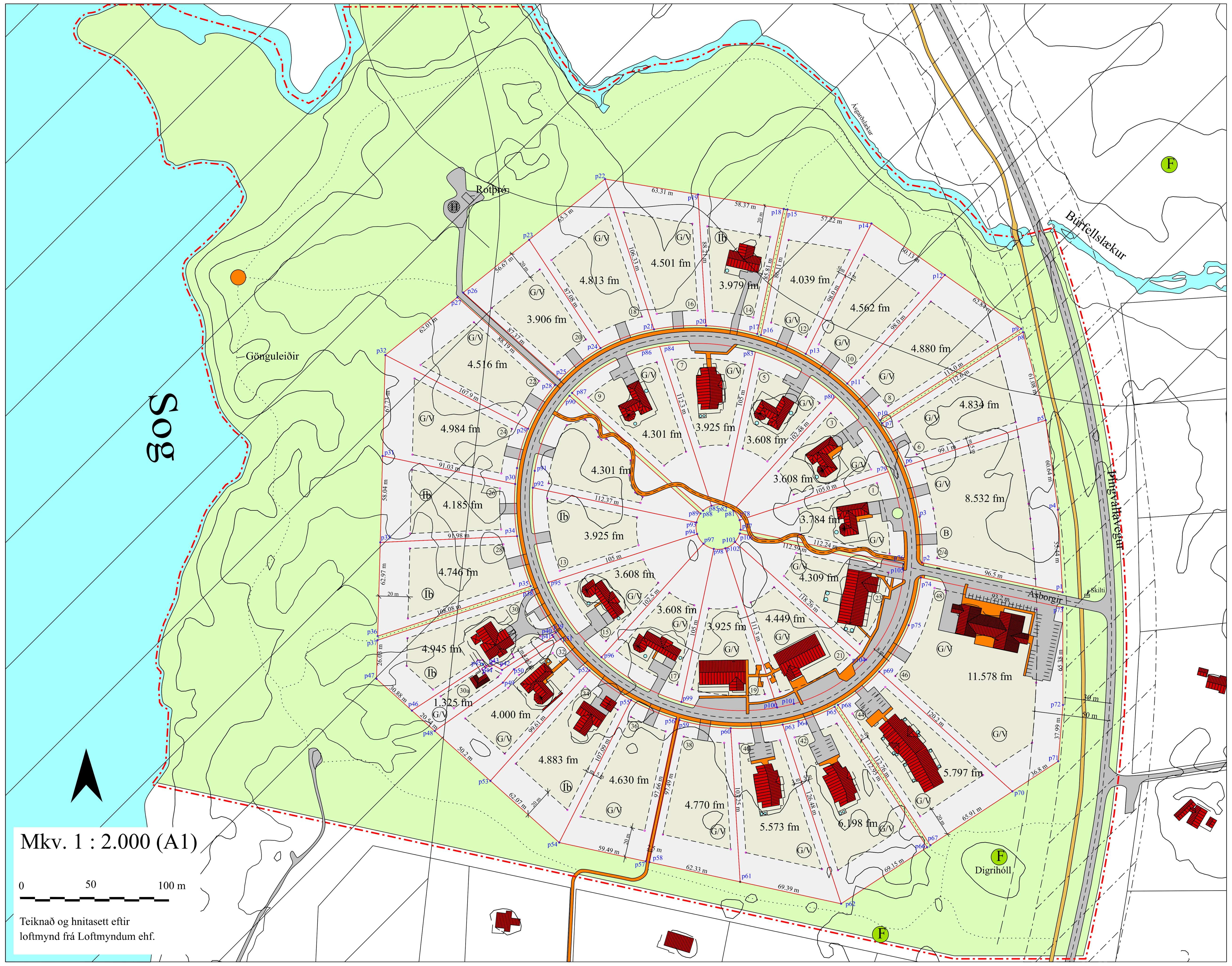
Grímsnes og Grafningshreppur
Ásborgir í landi Ásgarðs

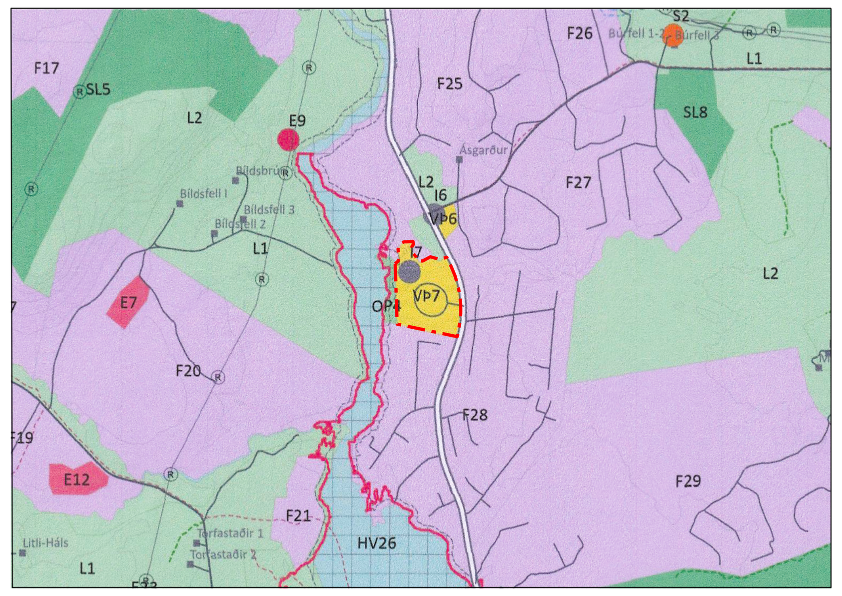
Deiliskipulag
22. október 2025



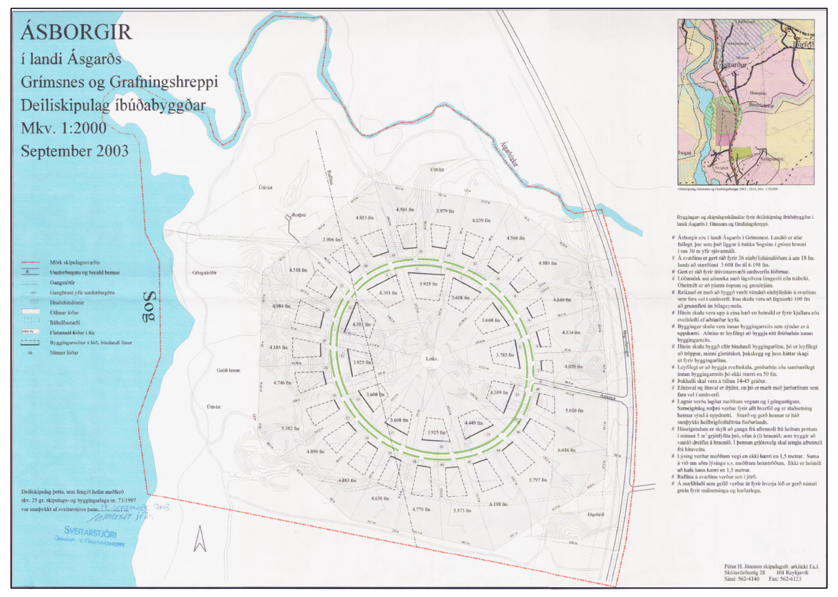
Mörk deiliskipulags		Tengivegur	
Byggð hús		Vegir	
Útlínur lóðar		Bílastæði	
0.00 fm	Flatarmál lóðar	Gangstéttir/stígar	
Byggingarreitir		Opin svæði, útivist	
00	Númer lóða	Gönguleiðir	
Íb	Íbúð	Reiðleið	
G/V	Gisti- og/eða veitingahús	F	Fornleifar
B	Baðhús/Sauna	H	Hreinsivirki

Hnitaskrá:

Hnitaskrá:	p18: X=403814.66 Y=396100.38	p36: X=403541.97 Y=395813.60	p54: X=403663.89 Y=395675.06	p72: X=404002.20 Y=395767.45	p91: X=403647.41 Y=395924.61
p1: X=404001.97 Y=395843.06	p19: X=403757.09 Y=396109.99	p37: X=403541.90 Y=395810.94	p55: X=403712.14 Y=395770.66	p73: X=404002.00 Y=395832.83	p92: X=403646.16 Y=395913.21
p2: X=403907.55 Y=395862.99	p20: X=403762.49 Y=396021.95	p38: X=403645.68 Y=395844.77	p56: X=403742.24 Y=395757.99	p74: X=403906.75 Y=395852.98	p93: X=403756.10 Y=395889.96
p3: X=403905.88 Y=395893.70	p21: X=403727.55 Y=396019.47	p39: X=403661.57 Y=395816.06	p57: X=403722.03 Y=395662.44	p75: X=403898.57 Y=395820.92	p94: X=403756.51 Y=395882.21
p4: X=403998.76 Y=395898.41	p22: X=403694.65 Y=396120.43	p40: X=403659.04 Y=395814.38	p58: X=403724.47 Y=395661.91	p76: X=403895.47 Y=395861.76	p95: X=403656.64 Y=395849.66
p5: X=403990.57 Y=395958.49	p23: X=403643.68 Y=396079.61	p41: X=403659.87 Y=395813.19	p59: X=403744.65 Y=395757.29	p77: X=403785.66 Y=395884.98	p96: X=403692.25 Y=395799.48
p6: X=403896.35 Y=395927.78	p24: X=403691.61 Y=396006.91	p42: X=403625.47 Y=395790.96	p60: X=403779.06 Y=395751.76	p78: X=403785.04 Y=395891.50	p97: X=403760.75 Y=395875.70
p7: X=403880.78 Y=395956.50	p25: X=403664.47 Y=395985.84	p43: X=403618.43 Y=395794.89	p61: X=403785.38 Y=395648.70	p79: X=403884.91 Y=395924.05	p98: X=403767.67 Y=395872.18
p8: X=403975.34 Y=396017.64	p26: X=403599.44 Y=396044.19	p44: X=403614.35 Y=395792.24	p62. X=403853.19 Y=395633.98	p80: X=403849.30 Y=395974.23	p99: X=403745.93 Y=395769.41
p9: X=403974.23 Y=396019.90	p27: X=403595.49 Y=396041.02	p45: X=403612.71 Y=395794.76	p63: X=403814.00 Y=395754.24	p81: X=403780.80 Y=395898.01	p100: X=403810.25 Y=395765.75
p10: X=403879.34 Y=395958.55	p28: X=403661.04 Y=395982.03	p46: X=403564.94 Y=395763.65	p64: X=403824.49 Y=395756.61	p82: X=403773.88 Y=395901.53	p101: X=403821.44 Y=395768.21
p11: X=403857.32 Y=395983.16	p29: X=403642.97 Y=395952.79	p47: X=403541.19 Y=395784.92	p65: X=403848.84 Y=395766.20	p83: X=403795.62 Y=396004.30	p102: X=403775.42 Y=395872.59
p12: X=403922.83 Y=396056.05	p30: X=403634.31 Y=395915.72	p48: X=403580.25 Y=395749.95	p66: X=403911.01 Y=395671.90	p84: X=403731.30 Y=396007.96	p103: X=403781.93 Y=395876.83
p13: X=403829.41 Y=396003.05	p31: X=403545.25 Y=395934.56	p49: X=403626.08 Y=395782.39	p67: X=403913.10 Y=395673.27	p85: X=403766.13 Y=395901.12	p104: X=403869.89 Y=395797.78
p14: X=403873.57 Y=396090.53	p32: X=403547.09 Y=396002.26	p50: X=403633.47 Y=395791.35	p68: X=403851.03 Y=395767.41	p86: X=403720.11 Y=396005.50	p105: X=403895.30 Y=395859.24
p15: X=403817.13 Y=396099.96	p33: X=403543.68 Y=395876.54	p51: X=403664.82 Y=395811.62	p69: X=403878.82 Y=395789.76	p87: X=403672.48 Y=395976.84	p106: X=403785.14 Y=395882.54
p16: X=403799.31 Y=396015.72	p34: X=403635.56 Y=395880.72	p52: X=403684.23 Y=395790.55	p70: X=403968.22 Y=395709.41	p88: X=403760.49 Y=395897.78	
p17: X=403796.90 Y=396016.42	p35: X=403644.78 Y=395847.10	p53: X=403617.65 Y=395716.46	p71: X=403998.99 Y=395729.59	p89: X=403758.82 Y=395895.92	
p18: X=403814.66 Y=396100.38	p36: X=403541.97 Y=395813.60	p54: X=403663.89 Y=395675.06	p72: X=404002.20 Y=395767.45	p90: X=403670.83 Y=395975.00	



Hluti úr Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2020-2032



Núverandi deiliskipulag fyrir svæðið var upphaflega samþykkt í sveitarstjórn þann 17. september 2003. Síðan hafa verið gerðar sex deiliskipulagsbreytingar og samþykktar þann 12. júlí 2004, 5. maí 2010, 5. júní 2013, 22. ágúst 2018, 20.janúar 2021 og 16. júní 2021.
Með endurskoðun deiliskipulagsins er verið að samræma allar þær breytingar sem gerðar hafa verið, þar sem deiliskipulagið er teiknað inn á nýjan hnitasettan loftmyndagrunn og deiliskipulagsskilmálar uppfærðir, þannig að þeir uppfylli nútíma kröfur.
Eldra deiliskipulag m.s.br. fellur úr gildi, við gildistöku þessa deiliskipulags.

SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2020-2032. Í aðalskipulaginu er svæði þetta skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, merkt VÞ7 Grímsborgir, Ásborgir og er skráð 30.3 ha að stærð. Nánari umfjöllun er um svæðið í greinargerð aðalskipulagskipulagsins í töflu 5. verslun og þjónusta á bls. 22 sem er eftirfarandi:

Tafla 5. Verslun og þjónusta.

NR.	HEITI	STÆRÐ (HA)	LÝSING OG SKILMÁLAR
VÞ7	Grímsborgir, Ásgarði	30,3	Á svæðinu er rekin gisting, veitinga- og ferðaþjónusta. Gert er ráð fyrir lágreistri byggð með allt að 30 húsum á 1-2 hæðum og gistirými fyrir allt að 300 manns skv. deiliskipulagi. Nýtingarhlutfall er allt að 0.1

Í óverulegri breytingu á aðalskipulagi, sem staðfest var þann 27. febrúar 2025, var gerð sú leiðrétting á töflunni að nýtingarhlutfall er skilgreint allt að 0.1 en ekki 0.05.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 3.2.3 Verslun og þjónusta bls. 22 í greinargerð Aðalskipulags Grímsnes og Grafningshrepps sem eru eftirfarandi:

Stefna
- o Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- o Þjónusta við ferðamenn verði efld og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.
- o Að uppbygging á verslunar- og þjónustureitum sé með þeim hætti að hún styðji við vistvænar samgöngur.
- o Á ferðamannastöðum verði hugað að öryggi ferðamanna, m.a. gagnvart vegtengingum við fjölfarna vegi.

Almennir skilmálar
- o Stærð lóða og heildar byggingarmagn skal fara eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.
- o Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða. Þar verði skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Hæð bygginga verði 1-2 nema annað sé tekið fram í töflu 5. Lögð er áhersla á góðan frágang lóða.
- o Í deiliskipulagi skal gera ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki við allar opinberar byggingar og við önnur mannvirki eftir því sem þarf.
- o Við deiliskipulagsgerð skal hugað að gönguleiðum á rýmisfrekum bílastæðum og að tryggt sé að gönguleiðir innan lóða tengist stígakerfi sveitarfélagsins.

2.gr. Landið er á bökkum Sogsins í kjarri vöxnu og grónu hrauni, sem er í um 30 m hæð yfir sjávarmáli.

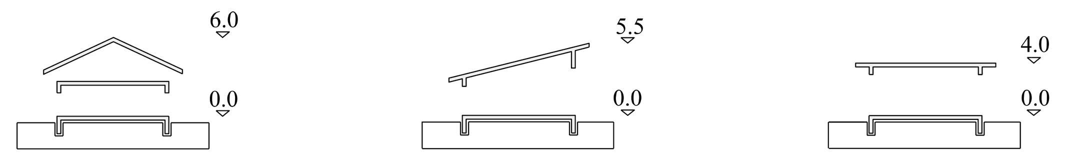
3.gr. Aðkoma að svæðinu er frá Þingvallavegi nr. 36

4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 35 lóðum að stærðinni frá 1.325 fm til 11.576 fm. Af þeim eru 28 verslunar- og þjónustulóðir og þar af eru 16 byggðar. Á þeim er fyrst og fremst gert ráð fyrir hótel- og veitingarekstri og starfsemi honum tengdum. Á einni lóð er gert ráð fyrir að verði reist baðhús/sauna. Íbúðahúsalóðir á svæðinu eru sex og þar af eru þrjár byggðar. Á þeim er heimilt að byggja íbúðarhús með geymslu /bílageymslu og eitt aukahús.

5.gr. Nýtingarhlutfall lóða á svæðinu má vera allt að 0.1.

6.gr. Mænishæð húsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Þakhalli húsanna má vera á bilinu 0-45 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/eða svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsu vali.

Skýringamynd:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimilt að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Upphituð íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaeinangrun.

7.gr. Á lóð 2, er gert ráð fyrir að reist verði baðhús, þar sem væru gufuböð, sauna og spa, ásamt búningsklefum, og utandyra verði baðlaugar og heitir pottar. Mænishæðir húsa á lóðinni mega vera allt að 8 m.

8.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi og vera í jarðlitum. Huga skal að heildar-yfirbragði byggðarinnar á svæðinu.

9.gr. Lóðarnúmer eru sýnd á uppdrætti.

10.gr. Lóðirnar tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljótist af.

11.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Auðvelt er að komast að og frá svæðinu svo ekki er gert ráð fyrir sérstökum flóttaleiðum innan þess. Vatn til slökkvistarfa er hægt að fá úr Soginu og Ásgarðslæk. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróður-setningu 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 gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á grodureldar.is

12.gr. Skv. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1998 um fráveitur og skólp skal fráveita á svæðinu vera sam-eiginleg. Ef talin er þörf á að víkja frá meginreglu reglugerðarinnar um sameiginlega fráveitu, sbr. 3. mgr. 18. gr. reglugerðarinnar, skal fylgja slíkri tillögu rökstuðningur sem byggir á upplýsingum um gæði, getu og skilgreiningu viðtaka, jarðvegsgerð, legu lands og umhverfisaðstæður að öðru leyti.

13.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

14.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

15.gr. Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

16.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning: Forminjaskráning í Grímsneshreppi I, unnin af Fornleifastofnun Íslands, útgefin í Reykjavík 1999 og nánari mælingar á staðsetningu fornminja framkvæmdar sumarið 2017. Samkvæmt henni eru tvær fornleifar skráðar syðst á deiliskipulagssvæðinu og eru ekki inn á lóðum eða byggingreitum eða í nánd við fyrirhugaða mannvirkjagerð.
Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.:
„Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands".
Og 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo:
„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands" .

17.gr. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, þar sem sett er í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.
Við staðsetningu húsa, alla mannvirkjagerð á svæðinu og framkvæmdir skal taka tillit til eftirfarandi atriða er varðar verndun svæðisins:

Inn á vestanvert deiliskipulagssvæðið nær svæði, sem er skilgreint á náttúruminjaskrá nr. 747. Alviðra og Sog, Ölfushreppi, Grafningshreppi, Grímsneshreppi, Árnessýslu. (1) Sog, með 200 metra spildu beggja vegna, frá ármótum Hvítár upp að Írafossvirkjun (Ýrufossvirkjun), ásamt Álftavatni öllu með eyjum, svo og mýrlendi vestan vatnsins. Þrastaskógur og allt land Alviðrustofnunar ásamt Öndverðarnesi I. (2) Fjölbreyttur gróður og fuglalíf. Kjörið útivistarsvæði.
Einnig nær inn á deiliskipulagssvæðið norðanvert, svæði sem er skilgreint á náttúruminjaskrá nr.770. Kálfs-hólar, Búrfells- og Hæðarendalækur, Grímsneshreppi, Árnessýslu. (1) Kálfshólar og lækirnir ásamt spildu með-fram þeim. Digrihóll. (2) Kálfshólar eru gjallgígar á stuttri sprungu vestan við Seyðishóla. Hæðarendalækur rennur í Búrfellslæk sem rennur í Sogið. Fallegir lækir í hraunjaðri í grennd við ört vaxandi sumarhúsabyggð. Digrihóll er gervigígamyndun í hrauninu úr Kálfshólum.
Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess hljóti ekki skaða af.

Birkið á svæðinu fellur undir b. lið 1. mgr. 61. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir í birkiskóga og birkikjarr. Allri gróðursetningu á svæðinu skal haldið í lágmarki og ríkjandi gróður látinn halda sér. Sé þörf fyrir trjágróður t.d. vegna skjóls, skal notast við beinvaxið birki og þess gætt gróður komi ekki til með að byrgja útsýni frá nærliggjandi húsum.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann_________20

____

Tillagan var auglýst frá_________20 með athugasemdafresti til_________20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_________20

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
sími: 562-4140 netfang: ima@simnet.is