



Grímsnes- og Grafningshreppur

**BREYTING Á AÐALSKIPULAGI
GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS
2020 – 2032**

Svæði fyrir gistiskála í landi
Syðri-Brúar og Hæðarenda

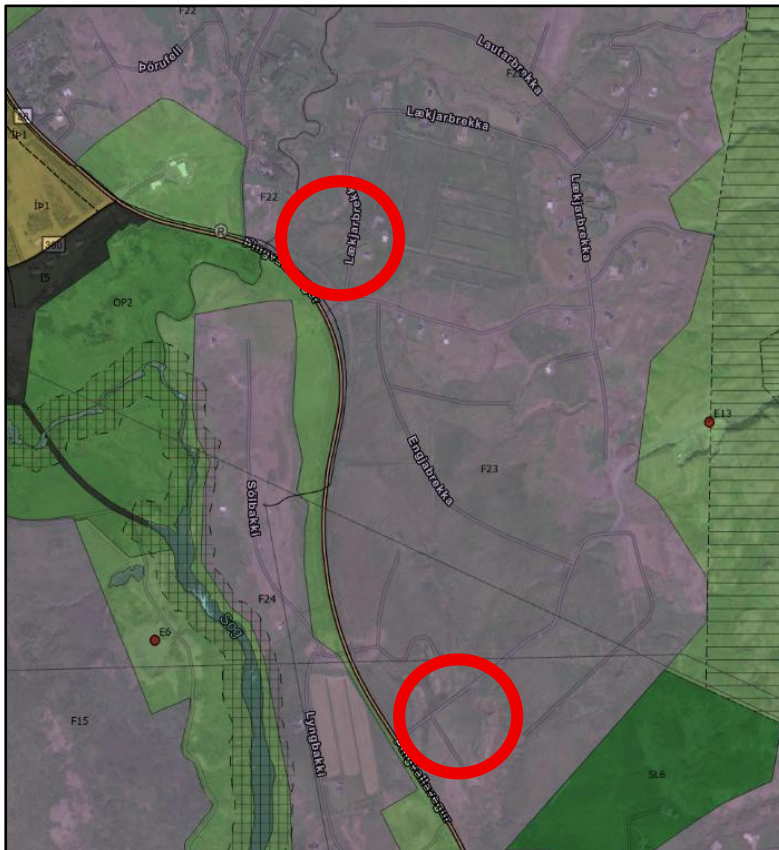
Skipulagslýsing
17. mars 2026

Innihald

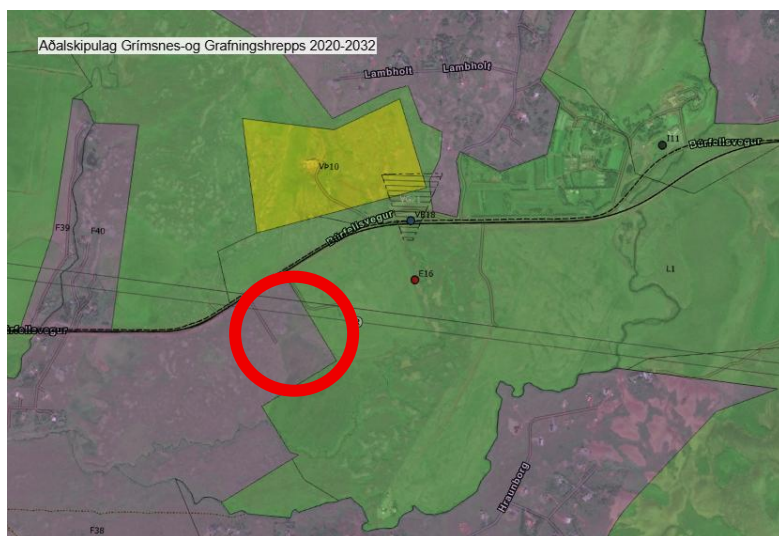
Yfirlit.....	3
Viðfangsefni	3
Breyting á aðalskipulagi	3
Deiliskipulagbreyting.....	4
Forsendur	4
Aðrar skipulagsáætlanir	4
Landsskipulagsstefna	4
Deiliskipulag	4
Mat á umhverfisáhrifum	4
Efni umhverfismatskýrslu	5
Kynning og skipulagsferli.....	5
Lýsing.....	5
Umsagnaraðilar	6
Auglýsing og afgreiðsla	6
Tímaáætlun	6
Skil ábendinga og athugasemda við lýsingu.....	6

Yfirlit

Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps hyggst gera breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Breytingin felst í afmörkun þriggja svæði fyrir verslun og þjónustu; tveggja svæða í landi Syðri-Brúar og eins í landi Hæðarenda. Stærðir reitanna eru 18.312m², 15.261m² og 37.398m². Allir reitirnir eru í nágrenni frístundabyggða, en landeigendur hafa í huga að byggja þar þyrpingar gistiskála til útleigu.



Mynd 1: Svæðin tvö í landi Syðri-Brúar eru innan rauðu hringjanna. Úrklippa af skipulagsvefsjá. Ekki í kvarða.



Mynd 12: Svæðið við Austurhraun í landi Hæðarenda er innan rauða hringins. Úrklippa af skipulagsvefsjá. Ekki í kvarða.

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020 – 2032. Í lýsingu koma fram upplýsingar um forsendur, stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Viðfangsefni

Tilgangur fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps er að greiða fyrir uppbyggingu gistiskála.

Breyting á aðalskipulagi

Í breytingunni felst breytt landnotkun á þrem reitum:

- Smárabrekka 2 í landi Syðri-Brúar (29.795m²),
- reitur við Lækjarbrekku í landi Syðri-Brúar (21.682m²,
- reitur við Austurhraun í landi Hæðarenda (37.397,9m²).

Allir reitirnir eru innan landnýtingarreita frístundabyggðar; annars vegar F23 – Syðri-Brú, og hins vegar F38 – Berjaholtslækur, Hæðarenda og Miðengi. Frístundabyggð hefur verið byggð upp á reitunum, en svæðin sem breytingartillaga þessi fjallar um, eru ekki álitleg til frístundabyggðar. Fyrir því eru mismunandi ástæður, svo sem nálægð við háspennulínur og nálægð við Þingvallaveg.

Þessar ástæður standa þó ekki í vegi fyrir stuttri dvöl næturgesta, en hugmyndin með

gistiskálunum er að bjóða upp á ódýra gistingu, með lágmarks þjónustu og er gert ráð fyrir að flestir gestir muni gista eina nótt.

Deiliskipulagbreyting

Samhliða eða í kjölfar breytingar á aðalskipulagi verða lagðar fram tillögur að breytingum á viðkomandi deiliskipulögum.

Forsendur

Svæðin sem fjallað er um eru öll í nánd við frístundabyggðir og á tveim þeirra var um tíma gert ráð fyrir frístundalóðum. Svæðin uppfylla ekki kröfur sem gerðar eru til langvarandi dvalar, svo sem vegna nálægðar við umferðarþungan stofnveg (Þingvallaveg 36) eða nálægðar við háspennulínur (Búrfellslína 1 og Búrfellslína 3). Með breytingu á skipulagi, sem leyfir uppbyggingu svefnskála, gefst landeiganda kostur á að nýta svæðin undir ferðaðþjónustu, sem helst í hendur við frístundabyggðina.

Aðalskráning fornleifa í Grímsnes- Grafningshreppi var gerð á árunum 1996 - 2001 og endurskoðuð árið 2018. Engar minjar eru kunnar á svæðinu.

Aðrar skipulagsáætlanir

Í gildi eru:

- Landsskipulagsstefna 2024-2038
- Deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Syðri-Brúar, skipulagsnúmer 6404
- Deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Hæðarenda, skipulagsnúmer 20577

Landsskipulagsstefna

Skipulagsbreytingin er í samræmi við skilmála landsskipulagsstefnu að því leyti að uppbyggingin, sem breytingunni er ætlað að stuðla að, er í tengslum við núverandi frístundabyggð og kallar á lágmarks innviðauppbýggingu.

Deiliskipulag

Bæði svæðin á Syðri-Brú eru innan deiliskipulags fyrir frístundabyggð. Gerð hefur verið breyting á því skipulagi, þar sem óhentugar lóðir hafa verið felldar út, og lóðir sem hugsaðar eru fyrir gistiskála verið stækkaðar/ sameinaðar. Breyting sem skilgreinir uppbyggingu gistiskála verður unnin samhliða, eða í kjölfarið breytingu á aðalskipulagi.

Tilsvareandi breyting verður einnig gerð í landi Hæðarenda.

Mat á umhverfisáhrifum

Breytingar á aðalskipulagi falla undir *lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021*. Unnin verður umhverfismatskýrsla við gerð breytingartillögu, þar sem gerð verður grein fyrir mögulegum áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 4. gr laganna:

4. gr.

Efni umhverfismats

Í umhverfismati skal greina, lýsa og meta, með tilliti til viðkomandi framkvæmdar eða áætlunar, bein og óbein umtalsverð áhrif á eftirtalda umhverfisþætti:

- íbúa og heilbrigði manna,*
- líffræðilega fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar,*

- c. land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn, loft og loftslag,
- d. efnisleg verðmæti og menningarminjar,
- e. næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum,
- f. samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a-e lið.

Hér á eftir er farið yfir þá þætti sem taka þarf fyrir í umhverfismatsskýrslu og gert lauslegt mat á áætluninni. Óskað er eftir samvinnu við Skipulagsstofnun við að skilgreina efnistöð, umfang og áherslur í skýrslunni.

Efni umhverfismatsskýrslu

Umhverfismat skipulagsáætlunar verður sett fram í umhverfismatsskýrslu skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Þeir umhverfisþættir sem þarf að meta eða taka sérstakt tillit til:

Umhverfisþáttur	Grunnmat
Landslag og ásýnd lands	Uppbygging mun hafa mjög lítil áhrif á ásýnd lands, þar sem öll svæðin sem um ræðir eru í nálægð við núverandi frístundabyggð. Gistiskálar eru að jafnaði lágreistari en frístundahús, og í deiliskipulagi verða settar kröfur um efnisval, lit og þakgerð.
Menningarminjar	Engin þekkt áhrif.
Náttúruminjar	Engin þekkt áhrif.
Heilsa og öryggi	Hverfandi áhrif. Verður tekið fyrir í mati.
Byggð og efnisleg verðmæti	Líklega jákvæð áhrif á mannlíf og efnahag í sveitarfélaginu. Verður tekið fyrir í mati.
Útivist	Hverfandi áhrif. Verður tekið fyrir í mati.
Fuglalíf	Svæðið er innan mikilvægra fuglasvæða. Verður tekið fyrir í mati.

Við framsetningu umhverfismats verða bornar saman þrjár sviðsmyndir:

1. Óbreytt aðalskipulag, þar sem gert er ráð fyrir byggingu frístundahúsa á lóðunum.
2. Óbreytt aðalskipulag, en ekki gert ráð fyrir uppbyggingu á umræddum reitum.
3. Breytt skipulag, þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu gistiskála á hverjum reit.

Þá verður einnig lagt mat á hvort grípa þurfi til mótvægisáðgerða, t.d. gagnvart breyttri ásýnd svæðisins frá þjóðvegi eða nágrannajörðum.

Kynning og skipulagsferli

Farið verður með breytingu á aðalskipulagi skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsbreyting skv. 43. gr. skipulagslaga.

Lýsing

Lýsingu þessari er ætla að upplýsa umsagnaraðila, hagsmunaaðila og almenning um innihald, umfang og tilgang deiliskipulagsáætlunar og breytingar á aðalskipulagi, og gefa aðilum kost á að koma með athugasemdir, ábendingar og sjónarmið sem koma að gagni, áður en skipulagstillögur verða fullunnar og þær lagðar fram til kynningar og auglýsingar.

Umsagnaraðilar

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

Auglýsing og afgreiðsla

Leitast verður við að tala tillit til þeirra ábendinga og athugasemda sem berast á kynningartíma skipulagslýsingar. Eftir að umhverfis- og tæknisvið Uppsveita og sveitarstjórn hafa afgreitt skipulagstillögurnar til auglýsingar verður tillaga að breytingu aðalskipulags send Skipulagsstofnun til yfirferðar. Að þeirri yfirferð lokinni og að teknu tilliti til ábendinga stofnunarinnar, ef ástæða þykir til, verða tillögurnar auglýstar. Auglýsingartími og athugasemdafrestur er 6 vikur. Að því loknu gengur umhverfis- og tæknisvið frá skipulagstillögnum til sveitarstjórnar til samþykktar. Ef athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skipulagstillagnanna skulu þær auglýstar að nýju.

Eftir samþykki sveitarstjórnar verður aðalskipulagsbreytingin send Skipulagsstofnun til staðfestingar og auglýsir stofnunin gildistöku hennar. Gildistaka deiliskipulagsins verður auglýst eftir að breyting á aðalskipulagi hefur verið staðfest. Stefnt er að gildistöku á seinni hluta 2026.

Tímaáætlun

- | | |
|---|----------------|
| - Skipulagslýsing auglýst/kynnt | mars 2026 |
| - Skipulagsvinna | mars 2026 |
| - Sveitarstjórn samþykkir að auglýsa tillögurnar | apríl 2026 |
| Tillaga að breytingu aðalskipulags send Skipulagsstofnun | apríl 2026 |
| - Skipulagstillögur auglýstar með 6 vikna athugasemdafresti | maí 2022 |
| - Skipulags- og umhverfisráð gerir tillögu um afgreiðslu | júlí 2026 |
| - Sveitarstjórn afgreiðir/samþykkir skipulagstillögu (annar kostur er að gera þurfi meiriháttar breytingar og þá þarf að auglýsa aftur) | ágúst 2026 |
| - Breytt aðalskipulag staðfest | september 2026 |
| - Nýtt deiliskipulag tekur gildi | september 2026 |

Skil ábendinga og athugasemda við lýsingu

Skipulagslýsing verður send umsagnaraðilum og kynnt á vef Umhverfis- og tæknisviðs uppsveita, auk þess sem hún verður aðgengileg á sveitarskrifstofu Grímsnes- og Grafningshrepps.

Tímafrestur fyrir ábendingar og athugasemdir verður tilgreindur í auglýsingu.