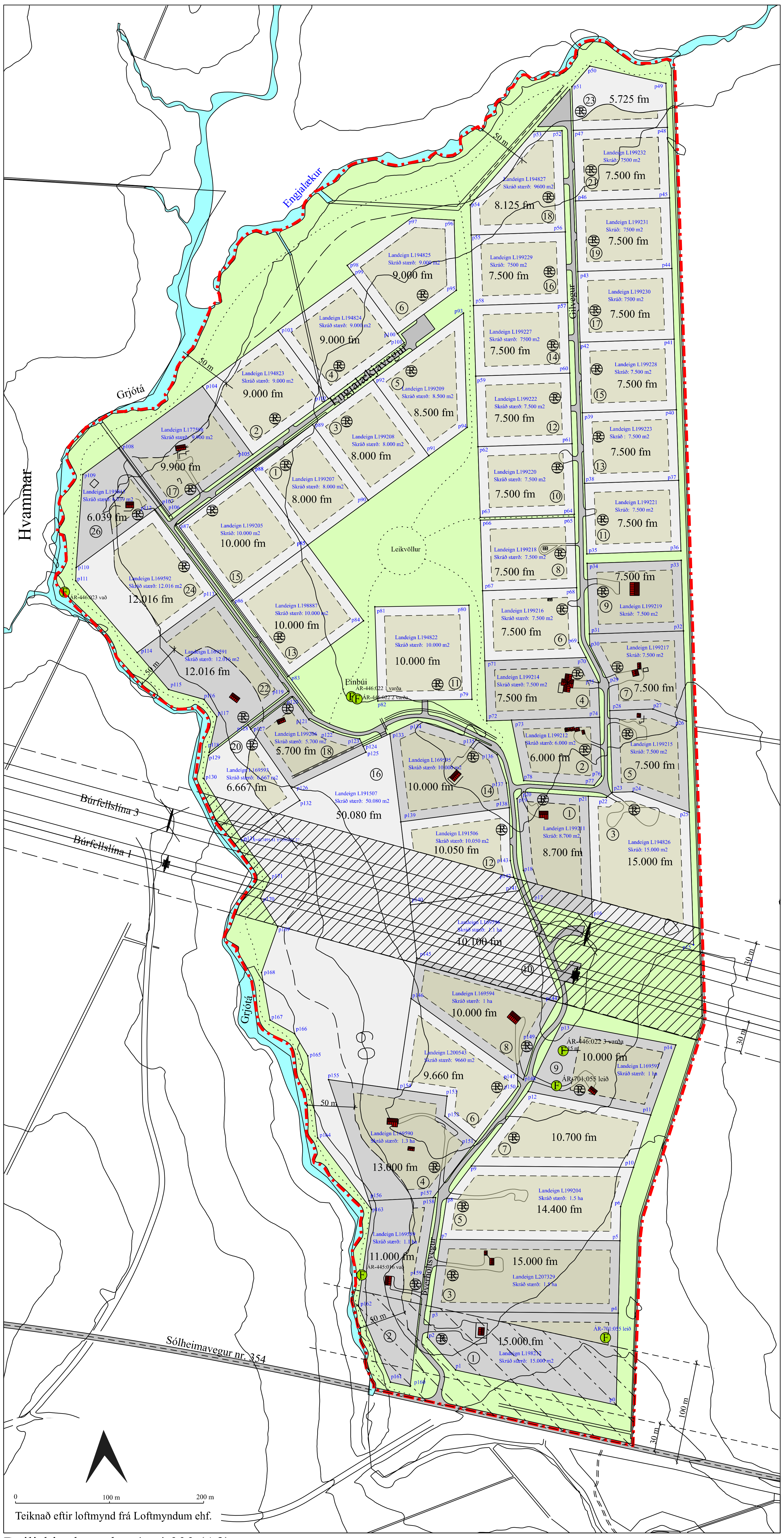
ORMSSTAÐIR Í GRÍMSNESI
Þverholtsvegur, Gilvegur og Engjalækjavegur

Deiliskipulag frístundabyggðar
maí 2025, endursk: 12.05.2026



Teiknað eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulag mkv. 1 : 4.000 (A2)

SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulag fyrir svæðið var upphaflega samþykkt í sveitarstjórn Grímsnes og Grafningshrepps, þann 25. nóvember 1997, í samræmi við gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 318 frá 1985. Á þeim tíma lá ekki fyrir aðalskipulag fyrir sveitarfélagið. Deiliskipulagið var unnið á ónákvæma kortagrunna, þar sem í þá daga voru ekki til hnitasettir loftmyndagrunnar. Einnig urðu við framkvæmd skipulagsins frávik á legu vega og lóða þ.m.t. lóðastærðum.

Er því deiliskipulagið endurskoðað og teiknað upp að nýju á stafrænan, hnitasettan loftmyndagrunn miðað við svæðið eins og það er í dag og uppfært þannig, að það uppfylli nútíma kröfur, varðandi lög og reglugerðir, skilmála, kortagunna o.fl.

Endurskoðun deiliskipulagsins er unnið í samræmi við Aðalskipulag Grímsnes og Grafningshrepps 2020 - 2032, þar sem land þetta er skilgreint sem frístundabyggð og er hluti úr svæði merkt, F66 Ormsstaðir og er um 65 ha að stærð. Deiliskipulagið er jafnframt unnið í samræmi við þá stefnu og almenna skilmála sem fjallað er um í kafla 3.1.2 Frístundabyggð (F), bls. 14 og 15 í greinargerð aðalskipulagsins.

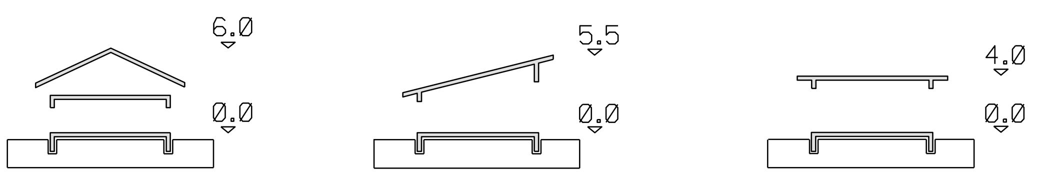
2.gr. Landið er gróið holt, flatlent mólendi, mýri og tún í um 60 - 70 m.h.y.s.m.

3.gr. Aðkoma að svæðinu er frá Sólheimavegi nr. 354. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.

4.gr. Í deiliskipulaginu er gert er ráð fyrir 49 frístundalóðum og þar af eru 17 byggðar. Lóðirnar eru að stærðinni frá 5.700 fm til 50.080 fm. Sameiginlegt svæði ætlað undir aðkomuvegi, útivist o.fl er um 16 ha.

5.gr. Mænishæð frístundahúsa 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. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi.

Skýringarmynd:



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

6.gr. Heimilt er að hafa aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð og teljast þessar byggingar með í heildar byggingarmagni lóðar. Varðandi hæð og þakhalla aukahúsa gildir gr. 5. Mænishæð aukahúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m.

7.gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0.03.

8.gr. Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Að öðru leyti gilda skilmálar í aðalskipulagi.

9.gr. Lóðirnar munu 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.

10.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Vatn til slökkvistarfa er hægt að fá úr Grjótá, Engjalæk og víðar. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. 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 gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á grodureldar.is

11.gr. Þar sem hér er um að ræða gamalt og að hluta til þegar byggt hverfi er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Æskilegt er að rotþrær verði sameiginlegar fyrir eins margar lóðir og unnt er, sbr. reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Einnig er vísað til leiðbeininga Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir (2004) og Minni fráveitur (október 2022). Rotþrær og siturlagnir skulu ávallt staðsettar og frágengnar með þeim hætti að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé gott, með hliðsjón af aðstæðum á hverjum stað.

12.gr. Óheimilt er útleiga frístundahúsa í flokki II, skv. reglugerð nr. 1277/ 2016 á svæðinu.

13.gr. Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Heimilt er að afmarka lóðir með limgerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágranna. Einnig skal forðast að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk.

14.gr. Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreits s.s. eins og gerð jarðvegsmana og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu o.fl.), sbr. gr. 2.3.5, lið e í gildandi byggingarreglugerð.

15.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki og beina henni niður þar sem hún er.

16.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

17.gr. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, 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.

18.gr. Lóðanúmer eru sýnd á uppdrætti.

19.gr. Svæðið er ekki á verndarsvæði og að hluta byggt og er því þegar raskað. Frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi.

20.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning í landi Ormstaða í Grímsnesi, unnin af Fornleifastofnun Íslands, Reykjavík 2026 (FS1088-26071). Skráninguna unnu Birna Lárusdóttir, Ragnheiður Gló Gylfadóttir og Sólveig G. Beck, fornleifafræðingar. Í skráningunni eru sex fornleifar á svæðinu: ÁR-445:016 (vað), ÁR-446:022 (vörður 1, 2 og 3), ÁR-446:023 (vað) og ÁR-701:055 (leið). Fornleifarnar hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt og skulu byggingarreitir lóðanna vera að lágmarki 15 m frá þeim. Í langtíma hættumati er ekki talin hætta á að fornleifunum sé ógnað, en í tímabundnu hættumati er talin mikil hætta vegna framkvæmda. Því skal gæta sérstakrar varúðar við allar framkvæmdir og gera skal ráð fyrir að fornleifar kunni að leynast undir yfirborði.

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, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands".* Og á 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".*

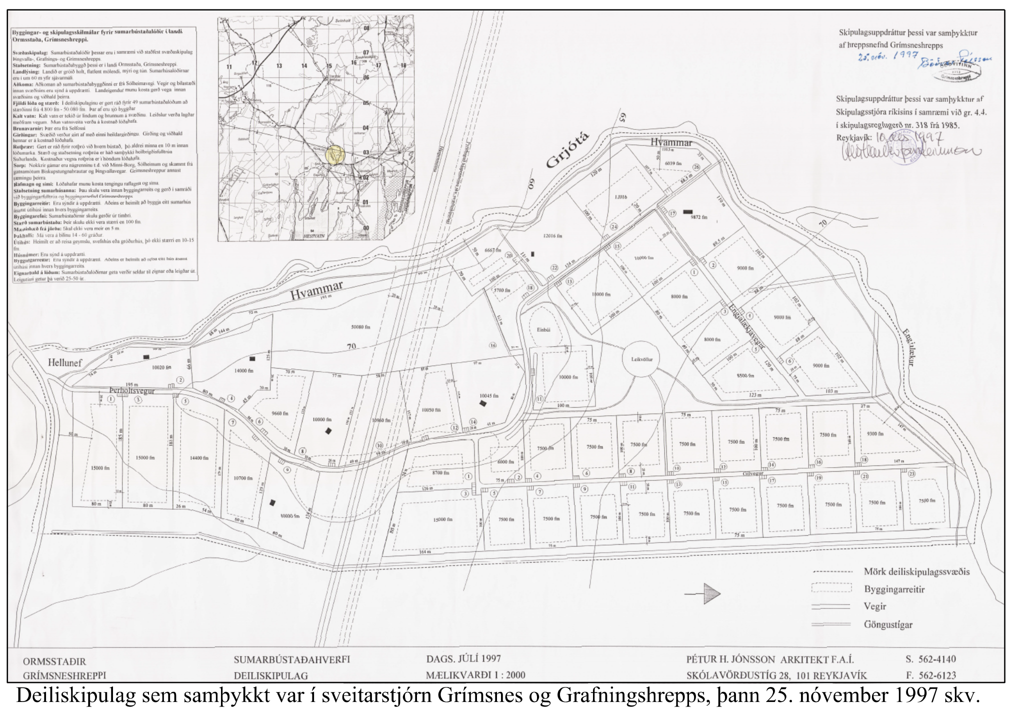
Skýringar:

- Mörk skipulagssvæðis (65 ha)
- Byggðar lóðir
- Óbyggðar lóðir
- 0.000 Flatarmál lóðar í fm.
- Byggingarreitir (10 m frá lóðamörkum)
- 00 Númer lóðar
- Útivist
- Tengivegur
- Veghelgunarsvæði
- Aðrir vegir
- Gönguleiðir
- Hreinsivirki
- Helgunarsvæði raflínu
  Ath. Óheimilt er að planta trjám á helgunarsvæði háspennulínu
- Fornleifar

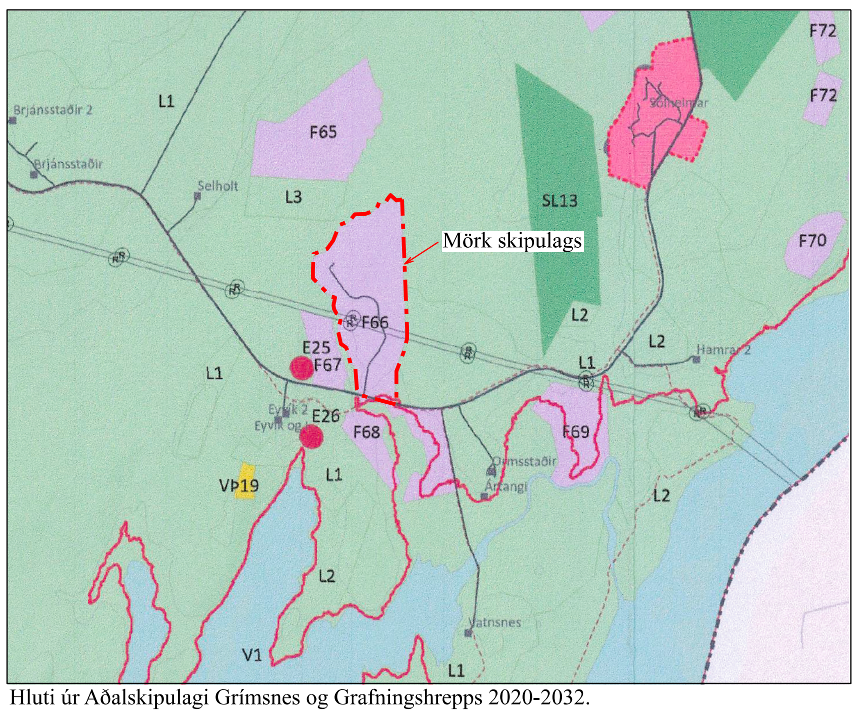
p0: X=417894.76 Y=394925.61	p43: X=417853.96 Y=396129.23	p86: X=417486.32 Y=395779.53	p129: X=417461.50 Y=395615.50
p1: X=417724.13 Y=394962.81	p44: X=417953.91 Y=396132.42	p87: X=417426.99 Y=395860.03	p130: X=417456.60 Y=395590.74
p2: X=417694.06 Y=394997.53	p45: X=417951.51 Y=396207.39	p88: X=417507.48 Y=395919.36	p131: X=417495.81 Y=395527.27
p3: X=417697.30 Y=395024.80	p46: X=417851.56 Y=396204.19	p89: X=417571.88 Y=395966.82	p132: X=417558.52 Y=395567.67
p4: X=417896.97 Y=395023.20	p47: X=417849.17 Y=396279.15	p90: X=417631.21 Y=395886.32	p133: X=417654.16 Y=395638.45
p5: X=417898.70 Y=395100.03	p48: X=417949.11 Y=396282.35	p91: X=417695.61 Y=395933.79	p134: X=417684.05 Y=395652.52
p6: X=417899.52 Y=395136.31	p49: X=417947.62 Y=396329.18	p92: X=417636.28 Y=396014.29	p135: X=417745.66 Y=395632.61
p7: X=417707.91 Y=395101.55	p50: X=417866.58 Y=396347.49	p93: X=417732.43 Y=396085.15	p136: X=417768.12 Y=395616.00
p8: X=417714.74 Y=395145.05	p51: X=417847.68 Y=396325.52	p94: X=417736.31 Y=395963.79	p137: X=417777.94 Y=395586.06
p9: X=417740.80 Y=395179.38	p52: X=417837.17 Y=396278.76	p95: X=417724.84 Y=396109.37	p138: X=417781.14 Y=395559.92
p10: X=417913.20 Y=395178.00	p53: X=417806.63 Y=396277.79	p96: X=417722.46 Y=396183.75	p139: X=417665.84 Y=395544.76
p11: X=417931.42 Y=395233.51	p54: X=417739.64 Y=396199.91	p97: X=417677.46 Y=396186.25	p140: X=417676.20 Y=395456.65
p12: X=417801.16 Y=395258.44	p55: X=417740.66 Y=396168.09	p98: X=417608.89 Y=396135.72	p141: X=417791.73 Y=395471.84
p13: X=417836.53 Y=395330.99	p56: X=417840.61 Y=396171.29	p99: X=417616.01 Y=396126.06	p142: X=417785.75 Y=395486.46
p14: X=417958.14 Y=395307.92	p57: X=417843.01 Y=396096.33	p100: X=417662.29 Y=396063.27	p143: X=417782.22 Y=395503.68
p15: X=417976.89 Y=395414.34	p58: X=417743.06 Y=396093.13	p101: X=417669.41 Y=396053.61	p144: X=417834.43 Y=395358.62
p16: X=417869.26 Y=395443.55	p59: X=417745.46 Y=396018.17	p102: X=417588.91 Y=395994.28	p145: X=417682.78 Y=395400.29
p17: X=417806.08 Y=395460.70	p60: X=417845.41 Y=396021.36	p103: X=417535.52 Y=396066.73	p146: X=417676.76 Y=395357.17
p18: X=417796.14 Y=395493.30	p61: X=417847.81 Y=395946.40	p104: X=417455.02 Y=396007.40	p147: X=417789.75 Y=395275.56
p19: X=417789.33 Y=395569.49	p62: X=417747.86 Y=395943.20	p105: X=417508.41 Y=395934.95	p148: X=417796.00 Y=395271.05
p20: X=417796.20 Y=395576.67	p63: X=417750.26 Y=395868.24	p106: X=417419.87 Y=395869.69	p149: X=417809.91 Y=395315.32
p21: X=417865.15 Y=395572.05	p64: X=417850.20 Y=395871.44	p107: X=417411.17 Y=395881.49	p150: X=417790.24 Y=395263.92
p22: X=417884.15 Y=395570.77	p65: X=417850.30 Y=395868.44	p108: X=417366.47 Y=395942.14	p151: X=417745.59 Y=395205.50
p23: X=417890.67 Y=395576.17	p66: X=417750.35 Y=395865.24	p109: X=417327.84 Y=395913.67	p152: X=417712.67 Y=395232.40
p24: X=417912.28 Y=395576.86	p67: X=417752.75 Y=395790.28	p110: X=417320.74 Y=395814.84	p153: X=417715.03 Y=395253.61
p25: X=417972.38 Y=395555.08	p68: X=417852.70 Y=395793.48	p111: X=417320.35 Y=395800.88	p154: X=417662.44 Y=395260.91
p26: X=417969.29 Y=395651.74	p69: X=417854.56 Y=395735.21	p112: X=417403.94 Y=395876.16	p155: X=417589.02 Y=395271.09
p27: X=417933.81 Y=395664.60	p70: X=417862.63 Y=395719.36	p113: X=417469.84 Y=395786.75	p156: X=417632.05 Y=395142.42
p28: X=417887.89 Y=395662.88	p71: X=417755.13 Y=395715.92	p114: X=417385.49 Y=395724.68	p157: X=417700.06 Y=395145.75
p29: X=417886.94 Y=395692.57	p72: X=417757.17 Y=395652.08	p115: X=417419.06 Y=395685.41	p158: X=417702.82 Y=395145.88
p30: X=417866.66 Y=395732.39	p73: X=417783.48 Y=395652.92	p116: X=417456.75 Y=395674.88	p159: X=417689.88 Y=395063.96
p31: X=417866.27 Y=395744.42	p74: X=417877.11 Y=395655.91	p117: X=417470.31 Y=395656.48	p160: X=417675.80 Y=394945.44
p32: X=417966.22 Y=395747.62	p75: X=417875.91 Y=395693.29	p118: X=417462.09 Y=395618.49	p161: X=417654.85 Y=394949.84
p33: X=417963.82 Y=395822.58	p76: X=417879.11 Y=395593.48	p119: X=417545.98 Y=395683.44	p162: X=417620.50 Y=395031.73
p34: X=417863.88 Y=395819.38	p77: X=417871.34 Y=395583.66	p120: X=417550.43 Y=395677.40	p163: X=417634.64 Y=395133.19
p35: X=417863.56 Y=395829.38	p78: X=417796.42 Y=395588.68	p121: X=417568.16 Y=395653.35	p164: X=417577.46 Y=395209.26
p36: X=417963.50 Y=395832.58	p79: X=417741.43 Y=395674.91	p122: X=417594.00 Y=395640.23	p165: X=417566.95 Y=395296.35
p37: X=417961.11 Y=395907.54	p80: X=417738.24 Y=395774.87	p123: X=417622.07 Y=395633.03	p166: X=417552.83 Y=395319.99
p38: X=417861.16 Y=395904.34	p81: X=417638.24 Y=395773.22	p124: X=417625.82 Y=395625.11	p167: X=417526.89 Y=395334.40
p39: X=417858.76 Y=395979.30	p82: X=417641.44 Y=395673.26	p125: X=417628.79 Y=395618.83	p168: X=417517.80 Y=395384.81
p40: X=417958.71 Y=395982.50	p83: X=417545.65 Y=395699.03	p126: X=417549.59 Y=395580.68	p169: X=417534.96 Y=395433.25
p41: X=417956.31 Y=396057.46	p84: X=417626.14 Y=395758.36	p127: X=417506.36 Y=395643.27	p170: X=417516.65 Y=395463.56
p42: X=417856.36 Y=396054.26	p85: X=417566.81 Y=395838.86	p128: X=417503.23 Y=395647.81	p171: X=417526.94 Y=395484.51

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á auglýstri deiliskipulagstillögu til að koma til móts við athugasemdir umsagnaraðila:

1. Komið er til móts við ábendingu frá Vegagerðin, dagsetta 10. júlí 2025, með því að tenging við þjóðveg hefur verið færð um 25 m til austurs. Með þeirri breytingu nær lengd vegriðs við tengingu að hverfinu þeirri lágmarkslengd sem miða skal við.
2. Komið er til móts við ósk Minjastofnun Íslands, dagsetta 18. júlí 2025. Gerð hefur verið fornleifaskráning og deiliskipulagið uppfært í samræmi við niðurstöður hennar.
3. Fyrir liggur umsögn frá Landsnet, dagsett 7. maí 2026, þar sem fram kemur að heimilt sé að minnka helgunarsvæði háspennulínanna og þar með stækka byggingareiti á lóðunum. Byggingareitir hafa því verið stækkaðir í tillögunni.
4. Gerðar hafa verið breytingar á legu lóðanna Gilsvegur 1, 3, 5, 7 og 9, en stærðir þeirra haldast óbreyttar.



Deiliskipulag sem samþykkt var í sveitarstjórn Grímsnes og Grafningshrepps, þann 25. nóvember 1997 skv. gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 318 frá 1985, fellur úr gildi, við gildistöku þessa deiliskipulags.



Hluti úr Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2020-2032.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í hreppsnefnd þann_________20

____

Tillagan var auglýst frá_________20 ,með athugasemdafresti til_________20

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

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Hamrahlíð 23 105 Reykjavík
Sími: 562-4140 ima@simnet.is