



# Grímsnes- og Grafningshreppur

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

Svæði fyrir gistiskála í landi  
Syðri-Brúar og Hæðarenda

20. maí 2026

## Samþykktir

Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020 - 2032.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: \_\_\_\_\_

með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

## Efnisyfirlit

Samþykktir .....	1
Efnisyfirlit .....	2
1. Inngangur .....	3
2. Aðdragandi .....	3
3. Forsendur og staðhættir .....	3
4. Tengsl við aðrar áætlanir.....	4
4.1 Landsskipulagsstefna.....	4
4.2 Aðalskipulag.....	4
4.3 Deiliskipulag.....	5
4.4 Verndaráætlanir .....	5
4.5 Vistgerðir .....	5
4.6 Fornminjar .....	5
4.7 Vegtengingar .....	5
4.8 Raflínur .....	5
5. Skipulagsbreyting .....	5
5.1 Breyting á skipulagsupprætti.....	5
5.2 Breyting á skipulagsgreinargerð .....	6
6. Umhverfisáhrif.....	7
7. Kynning og skipulagsferli.....	8
8. Breyting aðalskipulags – Uppdráttur.....	9

## 1. Inngangur

Unnið er að breytingu á Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020 – 2032, skv. 1. mgr. 36. gr. Skipulagslaga 123/2010 m.s.br. Breytingin felur í sér færslu þriggja reita úr landnýtingarflokki frístundabyggðar (F) í landnýtingarflokk verslunar og þjónustu (VP). Breytingar á viðkomandi deiliskipulögum eru unnar samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari.

## 2. Aðdragandi

Um er að breytingar á tveim aðskildum stöðum í Grímsnesi. Annars vegar er um að ræða tveir reitir í landi **Syðri-Brúar** og hins vegar einn reitur í landi **Hæðarenda**.

Nýlega var deiliskipulagi fyrir frístundabyggð í landi **Syðri-Brúar** breytt þannig að lóðir sem þóttu ekki álitleg til frístundabyggðar voru felldar niður og tvær lóðir stækkaðar, þar sem landeigandi óskar eftir að geta byggt upp ferðaþjónustu með gistiskálum. Við vinnslu nýs deiliskipulags fyrir frístundalóðir í landi **Hæðarenda** kom einnig fram ósk frá landeiganda að byggja upp ferðaþjónustu með gistiskálum í tengslum við frístundabyggðina þar.

Með gistiskálum er átt við litla skála, sem eru nánast bara gistirými með snyrtiaðstöðu. Í hverjum skála er gert ráð fyrir fjórum gistirýmum.

Skipulagslýsing af breytingum þessum var tekin fyrir af skipulagsnefnd þann 25. mars og staðfest af sveitastjórn til kynningar og umsagna þann 13. apríl með eftirfarandi hætti: „*Sveitarstjórn samþykkir samhljóða framlagða skipulagslýsingu til kynningar og umsagna í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*“

Það er mat sveitarstjórnar að frístundabyggð og útleiga gistiskála fari vel saman, sérstaklega þar sem mikið er um að frístundahús séu leigð út í skammtímaleigu.

## 3. Forsendur og staðhættir

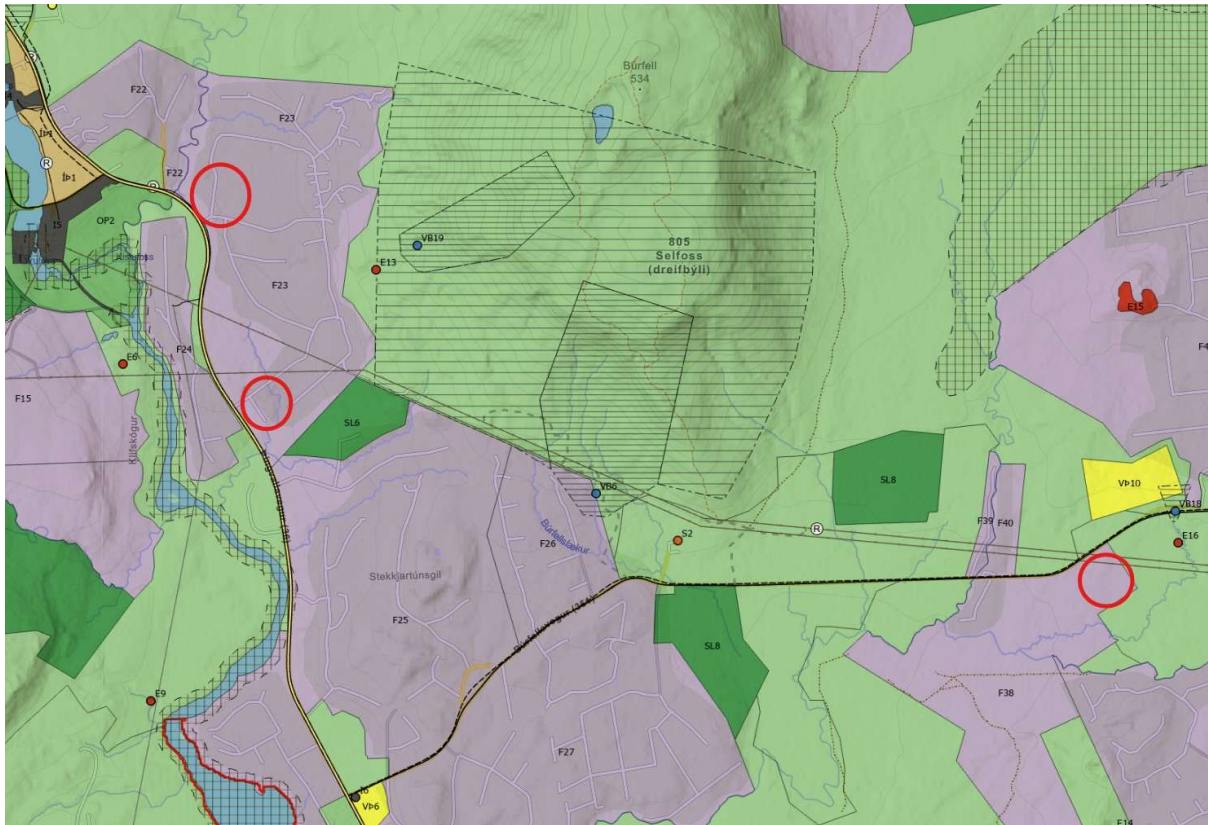
Í landi Syðri-Brúar eru tveir reitir sem óskað er eftir að flytja úr landnýtingarflokk frístundabyggðar (F) yfir í verslunar- og þjónustuvæði (VP). Annars vegar er það Smárabrekka 2, sem er 15.289m<sup>2</sup> og hins vegar Lækjarbrekka 1, 18.312m<sup>2</sup>.

Í nýlegri deiliskipulagsbreytingu var fjöldi lóða við Smárabrekku felldur niður, m.a. vegna nálægðar við háspennulínu og nálægðar við aðkomuveg efnisnámu í Búrfelli. Lóðirnar Smárabrekka 2, 4 og 6 voru sameinaðar í Smárabrekku 2 og hún einnig stækkuð til vesturs. Lóðin er aðskilin frá frístundalóðum með götunni Smárabrekku.

Í sömu breytingu var lóðin við Lækjarbrekku 1 stækkuð til suðurs og suðvesturs. Hún er einnig aðskilin frá frístundalóðum með götu (Lækjarbrekku) og grænu belti.

Í nýlegu deiliskipulagi fyrir frístundabyggð í landi Hæðarenda var það ósk landeiganda að við enda byggðarinnar væri gert ráð fyrir svæði fyrir gistiskála. Því var austasti hluti landnýtingarreits F38 skilinn eftir utan skipulags með það í huga að hann verði færður yfir í landnýtingarflokk VP.

Hér að neðan má sjá staðina sem um ræðir, merкта á aðalskipulagsgrunn sveitarfélagsins, Syðri-Brú uppi til vinstri og Hæðarenda hægra megin.



## 4. Tengsl við aðrar áætlanir

### 4.1 Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna 2024-2038 byggist á eftirfarandi framtíðarsýn:

*„Ísland verði í fremstu röð með trausta og örugga innviði, öflug sveitarfélög, verðmætasköpun og framsækna þjónustu. Tenging byggða og Íslands við umheiminn verði í jafnvægi við umhverfið.“*

Markmið Landsskipulagsstefnu eru:

- Vernd umhverfis og náttúru.
- Velsæld samfélags.
- Samkeppnishæft atvinnulíf.

Skipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu Landsskipulagsstefnu 2024-2038 að því leyti að uppbyggingin, sem breytingunni er ætlað að stuðla að, er í tengslum við núverandi frístundabyggð. Það þýðir að sú uppbygging sem heimiluð er með breytingunni kallar á lágmarks innviðauppbyggingu gatna og veitukerfa. Þá ætti útlit og yfirbragð svæðanna ekki að breytast mikið miðað við núverandi landnýtingu svæðanna sem frístundabyggð. Breytingin ætti að stuðla að aukinni velsæld með auknu framboði af gistimöguleikum fyrir ferðamenn og þeim afleiddu störfum og umsvifum sem skapar.

### 4.2 Aðalskipulag

Í gildi er aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020 - 2032.

Í stefnu fyrir verslun og þjónustu stendur m.a.:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu.
- Að uppbygging á verslunar- og þjónustureitum sé með þeim hætti að hún styðji við vistvænar samgöngur.

Uppbygging gistiskála á þessum reitum mun stuðla að frekari nýtingu núverandi innviði, svo sem vegtenginga, rafstrengja og vatnslagna. Í deiliskipulagi verða settir fram skilmálar um rafhleðslustöðvar.

#### 4.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag frístundabyggðar fyrir Syðri-Brú sem tekur til lóða sem ætlaðar eru undir gistiskála. Breyting á deiliskipulagi sem tekur mið af breyttu aðalskipulags verður unnin samhliða eða í kjölfar aðalskipulagsbreytingar. Í tilfalli Hæðarenda var umrætt svæði skilið eftir við deiliskipulagningu frístundabyggðar með það fyrir augum að skipuleggja það með hliðsjón af breyttu aðalskipulagi. Í deiliskipulögum og breytingum á þeim skal gera frekari grein fyrir áætlaðri uppbyggingu á reitunum.

#### 4.4 Verndaráætlanir

Svæðin sem um ræðir eru ekki á Náttúruminjaskrá, hvorki B- eða C hluta.

Skipulagssvæðið er hluti af stóru landsvæði sem skilgreint er sem mikilvægt fuglasvæði og nær yfir allt suðurlands undirlendið, frá Hellisheiði að Eyjafjöllum og upp að Þjórsárdal og Haukadalsheiði.

#### 4.5 Vistgerðir

Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar er vistkerfi svæðanna eftirfarandi.

Á skipulagsreit VP21 eru vistgerðirnar L14.2 Tún og akurlendi, L10.10 Víðikjarrvist, L8.9 Starungsmýravist, L10.4 Grasmóavist, og L9.1 Stinnastaravist.

Á skipulagsreit VP20 eru vistgerðirnar L8.9 Starungsmýravist, L9.6 Língresis- og vingulsvist, L10.10 Víðikjarrvist, L10.8 Lyngmóavist á láglandi og L8.6 Funnamýravist á láglandi.

Á skipulagsreit VP22 eru vistgerðirnar L6.4 Lynghraunavist og L14.2 Tún og akurlendi.

#### 4.6 Fornminjar

Í tengslum við deiliskipulagsgerð í Hæðarenda var gerð fornleifaskráning. Ekki eru minjar á reit VP22. Ekki eru heldur skráðar fornminjar á reitum VP20 og VP21.

#### 4.7 Vegtengingar

Umrædd svæði tengjast núverandi eða skipulögðu gatnakerfi frístundahúsasvæða og tengjast ekki beint við þjóðvegakerfi.

#### 4.8 Raflínur

Búrfellslína 3 liggur nærri skipulagsreit VP 20. Á gildandi deiliskipulagi eru mörkuð helgunarsvæði línunar.

### 5. Skipulagsbreyting

Í breytingunni felst afmörkun þriggja reita fyrir verslun og þjónustu:

- Smárabrekka 2 í landi Syðri-Brúar, 15.289m<sup>2</sup>
- Lækjarbrekka 1 í landi Syðri-Brúar, 18.312m<sup>2</sup>
- Reitur við Austurhraun í landi Hæðarenda, 37.398m<sup>2</sup>.

Allir reitirnir eru innan landnotkunarreita frístundabyggðar.

#### 5.1 Breyting á skipulagsupprætti

Breyting á skipulagsupprætti felst í afmörkun þriggja reita fyrir VP.

## 5.2 Breyting á skipulagsgreinargerð

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð aðalskipulagsins:

Lína fyrir F23 í töflu 2 fyrir breytingu:

NR.	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	Stærð (HA)
F23	Syðri-Brú	Svæðið er deiliskipulagt og að stórum hluta byggt	182,2

Lína fyrir F23 í töflu 2 eftir breytingu:

NR.	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	Stærð (HA)
F23	Syðri-Brú	Svæðið er deiliskipulagt og að stórum hluta byggt	178,8

Lína fyrir F38 í töflu 2 fyrir breytingu:

NR.	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	Stærð (HA)
F38	Berjaholtslækur, Hæðarendi og Miðengi	Svæðið er deiliskipulagt að hluta fyrir 10 lóðir, þar af 9 byggðar.	123,3

Lína fyrir F38 í töflu 2 eftir breytingu:

NR.	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	Stærð (HA)
F38	Berjaholtslækur, Hæðarendi og Miðengi	Svæðið er deiliskipulagt að hluta fyrir 10 lóðir, þar af 9 byggðar.	119,6

Við töflu 5, á bls. 22 bætast þrjár línur:

NR.	HEITI	STÆRÐ/ HA	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
VP20	Syðri-Brú, Smárabrekka	3,0	Heimilt er að byggja allt að 15 gistiskála á svæðinu með gistirými fyrir allt að 60 gesti. Nýtingarhlutfall er allt að 0,1.
VP21	Syðri-Brú, Lækjarbrekka	2,2	Heimilt er að byggja allt að 11 gistiskála á svæðinu með gistirými fyrir allt að 44 gesti. Nýtingarhlutfall er allt að 0,1.
VP22	Hæðarendi, Austurhraun	3,8	Heimilt er að byggja allt að 17 gistiskála á svæðinu með gistirými fyrir allt að 68 gesti. Nýtingarhlutfall er allt að 0,1.

## 6. Umhverfisáhrif

Við mat á umhverfisáhrifum var stuðst við leiðbeiningar umhverfisstofnunar. Umhverfisáhrif af breytingu þessari eru metin aðeins á staðbundna vísu. Bornar eru 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.

1. Óbreytt aðalskipulag, uppbygging frístundahúsa	2. Óbreytt aðalskipulag, ekki frekari uppbygging á viðkomandi reitum	3. Breytt aðalskipulag, uppbygging gistiskála
---	--	---

### Landslag og ásjúnd lands

Nú þegar eru risin frístundahús á lóðum við Lækjarbrekku. Hvort byggt verður á Lækjarbrekku 1 hefur hverfandi áhrif á ásjúnd og landslag.	Nú þegar eru risin frístundahús á lóðum við Lækjarbrekku. Hvort byggt verður á Lækjarbrekku 1 hefur hverfandi áhrif á ásjúnd og landslag.	Nú þegar eru risin frístundahús á lóðum við Lækjarbrekku. Hvort byggt verður á Lækjarbrekku 1 hefur hverfandi áhrif á ásjúnd og landslag.
Engin hús eru risin við Smárabrekku, en í næsta nágrenni við skipulagssvæðið er gert ráð fyrir allt að 8 frístundahúsum. Þrjú hús til viðbótar, hinu megin við veginn hefðu frekar jákvæð áhrif á ásjúnd landsins þar sem vegurinn yrði ekki eins áberandi.	Engin hús eru risin við Smárabrekku, en í næsta nágrenni við skipulagssvæðið er gert ráð fyrir allt að 8 frístundahúsum. Vegurinn liggur meðfram Smárabrekku 1, 9 og 11 og verður áfram ör í ásjúnd landsins. Frekar neikvæð áhrif.	Engin hús eru risin við Smárabrekku, en í næsta nágrenni við skipulagssvæðið er gert ráð fyrir allt að 8 frístundahúsum. Gistiskálar, hinu megin við veginn, hefðu frekar jákvæð áhrif á ásjúnd landsins þar sem vegurinn yrði ekki eins áberandi. Í deiliskipulagi verða settar kröfur um útlit skálanna, svo þeir kallist á við frístundahúsin. Frekar jákvæð áhrif.
Engin áhrif í landi Hæðarenda.	Engin áhrif í landi Hæðarenda.	Skálarnir verða í beinu framhaldi af frístundabyggð, svo áhrif á landslag og ásjúnd lands eru hverfandi.

Menningarminjar		
Engin þekkt áhrif	Engin þekkt áhrif.	Engin þekkt áhrif.
Náttúruminjar		
Engin þekkt áhrif	Engin þekkt áhrif	Engin þekkt áhrif
Heilsa og öryggi		
Engin þekkt áhrif	Engin þekkt áhrif.	Engin þekkt áhrif
Byggð og efnisleg verðmæti		
Við Lækjarbrekku og Smárabrekku er um að ræða lóðir sem ekki þykja ákjósanlegar fyrir frístundahús, en henta fyrir styttri dvöl. Ólíklegt telst að frístundahús yrðu byggð á lóðunum.	Við Lækjarbrekku og Smárabrekku er um að ræða lóðir sem ekki þykja ákjósanlegar fyrir frístundahús, en henta fyrir styttri dvöl. Ólíklegt telst að frístundahús yrðu byggð á lóðunum.	Á öllum reitum sem skipulagsbreytingin nær til mun uppbygging svefnskála skapa landeiganda verðmæti og einnig auka útsvarstekjur og fasteignagjöld sveitarfélagsins af svæðinu.

Hefur engin áhrif við Austuhraun.

Hefur engin áhrif við Austuhraun.

Jákvæð áhrif.

Áhrif hverfandi.

Áhrif hverfandi.

Útivist		
Nýting svæðisins hefur engin áhrif á nýtingu þess til útivistar.	Nýting svæðisins hefur engin áhrif á nýtingu þess til útivistar.	Nýting svæðisins hefur engin áhrif á nýtingu þess til útivistar.
Fuglalíf		
Svæðið er innan mikilvæg fuglasvæðis, sem þekur allt undirlendið frá Hellisheiði að Eyjafjöllum. Með því að stuðla að uppbyggingu í nágrenni núverandi frístundabyggðar, eru áhrif á fuglalíf lágmörkuð.	Svæðið er innan mikilvæg fuglasvæðis, sem þekur allt undirlendið frá Hellisheiði að Eyjafjöllum. Með því að stuðla að uppbyggingu í nágrenni núverandi frístundabyggðar, eru áhrif á fuglalíf lágmörkuð.	Svæðið er innan mikilvæg fuglasvæðis, sem þekur allt undirlendið frá Hellisheiði að Eyjafjöllum. Með því að stuðla að uppbyggingu í nágrenni núverandi frístundabyggðar, eru áhrif á fuglalíf lágmörkuð.

Breyting á aðalskipulagi hefur ýmist hverfandi áhrif eða jákvæð. Öll svæðin eru í beinum tengslum við deiliskipulagðar frístundabyggðir og því eru áhrif af uppbyggingu mjög lítil. Með því að byggja upp gistiskála er verið að nýta land sem annars væri ekki byggt á, vegna nálægðar við háspennulínur og Þingvallaveg, og þannig verið að búa til verðmæti úr ónýttu landi.

Niðurstaða mats á umhverfisáhrifum er að áhrif á vistkerfi séu hverfandi, sjónræn áhrif nokkur, en frekar jákvæð, þar sem verið er að fjölga húsum á svæði sem þegar hefur verið eða stendur til að byggja á, og efnahagsleg áhrif verði jákvæð.

## 7. Kynning og skipulagsferli

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

Lýsing breytingartillögu var send á eftirtalda aðila til umsagnar. Sömu aðilar munu fá breytingartillögu til umsagnar:

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

### Breyting 11.06.2026:

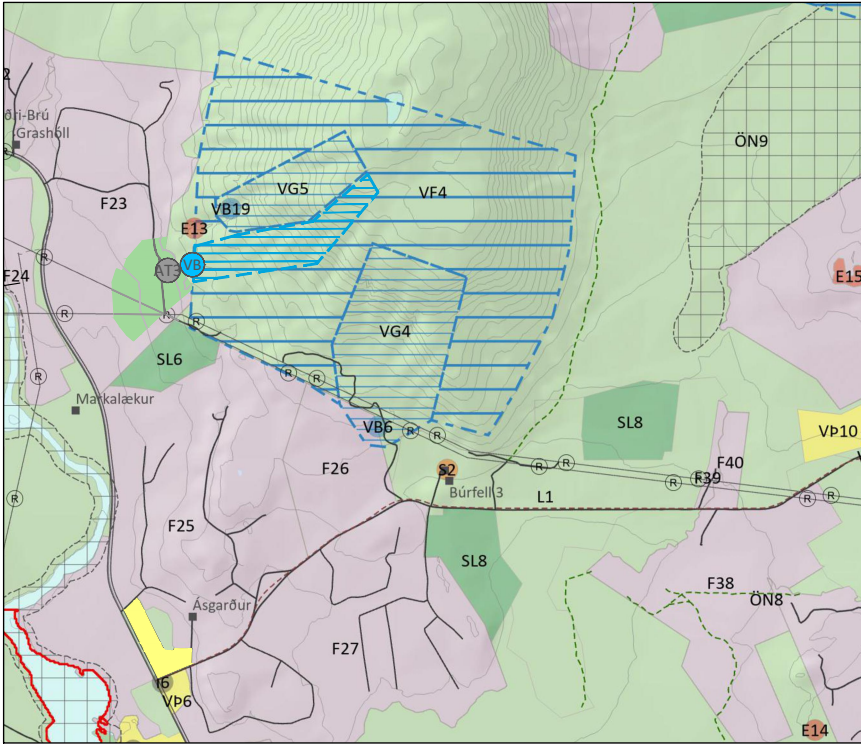
Bætt við upplýsingum um nýtingarhlutfall og hámarksfjölda gistirýma, í töflu 5, bls. 22.

Bætt við skilgreiningu á gistiskálum í kaflann *Aðdragandi*.

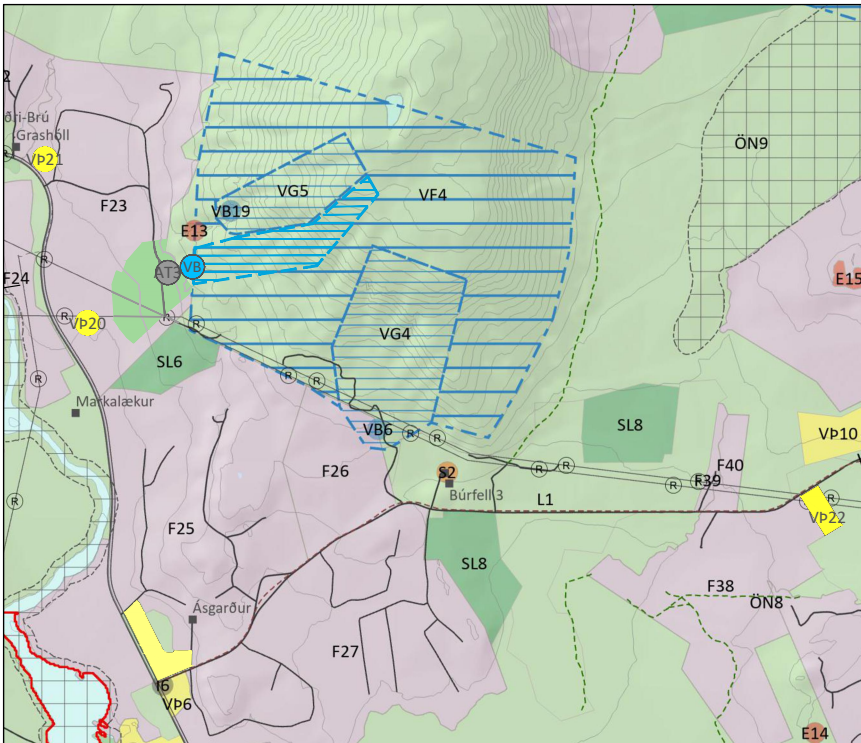


# GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR

## Breyting á aðalskipulagi



Gildandi skipulagsuppráttur



Breyttur skipulagsuppráttur

### Skýringar

#### Landnotkun

- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Athafnasvæði
- Frístundabyggð
- Iðnaðarsvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Miðsvæði
- Opin svæði
- Samfélagsþjónusta
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Verslun og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði
- Óbyggð svæði
- Vötn, ár og sjór
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði

#### Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Náttúruvá
- Varúðarsvæði eða aðrar takmarkanir
- Vatnsvernd fjarsvæða
- Vatnsvernd grannsvæða
- Vatnsból
- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýli
- Hæðarlínur
- Bæjarnöfn

#### Samgöngur

- Stofnvegur
- Tengivegur
- Héraðsvegur
- Aðrir vegir og götur
- Einkavegir
- Göngu- og eða hjólréiðaleið
- Reiðleið
- Veitur, rafmagn, loftlína
- Veitur, rafstregur í jörð

Grímsnes- og Grafningshreppur  
Þrjú svæði fyrir verslun og þjónustu

Mælikvarði 1:50.000

Blaðstærð: A4

Dags. 15. janúar 2026

Verknr. 2024-29

