



Grímsnes- og Grafningshreppur

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS 2020-2032

Nýtt svæði fyrir verslun og
þjónustu í landi Ásgarðs

Upprunalega dagsett 30. des. 2024
Útgáfa dags. 27. maí 2026 – til auglýsingar

Innihald

1.	Inngangur	4
2.	Aðdragandi	4
3.	Forsendur og staðhættir	4
4.	Tengsl við aðrar áætlanir.....	5
1.	Landskipulagsstefna.....	5
2.	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032	6
3.	Deiliskipulag	7
4.	Verndaráætlanir.....	7
5.	Fornminjar.....	7
5.	Yfirlit skipulagsbreytingar og skilmálar hennar	7
1.	Breyting á uppdrætti.....	8
2.	Breyting á greinargerð	8
6.	Mat á umhverfisáhrifum, umhverfismatskýrsla	9
1.	Valkostagreining	9
2.	Umhverfismatsþættir.....	9
3.	Mat á umhverfisáhrifum, almenn áhrif	9
4.	Niðurstaða.....	10
7.	Skipulagsferli, kynning og samráð	11
1.	Umsagnir og athugasemdir	11
2.	Skipulagsferli	11
	Uppdráttur	12

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 m.s.br. var samþykkt í sveitastjórn af sveitastjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann _____

Aðalskipulagsbreyting þessi 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 þann _____

1. Inngangur

Í uppsveitum suðurlands er ferðaþjónusta mikilvæg atvinnugrein. Þar er fjöldi frístundabyggða og fjöldi aðila sem bjóða gistipjónustu af ýmsu tagi. Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps vill stuðla að áframhaldandi uppbyggingu ferðaþjónustu í sveitarfélaginu og byggja enn frekar undir þessa mikilvægu atvinnugrein.

Í landi Ásgarðs hafa verið skipulagðar frístundabyggðir í nokkrum áföngum og nú hefur landeigandi hug á að bjóða upp á fjölbreyttari þjónustu með uppbyggingu hótels, veitingastaðar og frístundahúsa til útleigu. Sveitarfélagið hyggst í því sambandi gera breytingu á aðalskipulagi sem felst í að skilgreina breytta landnýtingu á 6.8ha svæði innan jarðarinnar Ásgarðs (L168229). Samhliða verði auglýst tillaga að viðeigandi breytingu deiliskipulags svæðisins.

2. Aðdragandi

Lögð var fram fyrirspurn til skipulagsnefndar um breytingu á aðal- og deiliskipulagi Ásgarðs sem fælust uppbygging gistipjónustu á svæðinu. Fyrirspurnin var tekin fyrir í skipulagsnefnd þann 27.9.2023 og staðfest af sveitastjórn þann 4. október 2023 með eftirfarandi bókun: „*Að mati sveitarstjórnar gæti skilgreining á verslun og þjónustu hentað ágætlega á viðkomandi svæði á þeim forsendum að sér vegtenging væri inn á svæðið frá Búrfellsvegi auk þess sem fyrir er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði aðliggjandi umræddu svæði til suðurs, skilgreint VP6. Svæðið virðist auk þess ekki skilgreint á aðalskipulagi sem hluti að frístundasvæði að Ásgarði þótt svo að viðkomandi lóðir séu innan deiliskipulags frístundasvæðisins.*“

Skipulagslýsing var tekin fyrir af skipulagsnefnd þann 29. maí 2024 og staðfest til auglýsingar af sveitastjórn þann 5. júní 2024 með eftirfarandi hætti: „*Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 er varðar skilgreiningu á verslunar- og þjónustusvæði í landi Ásgarðs. Tilefni breytingarinnar eru áform landeiganda um uppbyggingu ferðaþjónustu á staðnum. Annars vegar er um að ræða hótél með veitingastað og hins vegar frístundahús til útleigu. Sveitarstjórn samþykkir samhljóða tillögu aðalskipulagsbreytingar til kynningar og umsagnar í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*“

3. Forsendur og staðhættir

Svæðið sem um ræðir var hluti af skipulag frístundahúsasvæðis í landi Ásgarðs. Með endurskoðun aðalskipulags var svæðið hins vegar gert að landbúnaðarsvæði. Svæðið liggur að gatnamótum Þingvallarvegur og Búrfellsvegur og er þannig í góðum tengslum við vegakerfið og umferð ferðamanna, t.d. á leið til Þingvalla eða um Búrfellsveg frá Biskupstungnabraut. Á svæðinu í kring eru einnig umfangsmikil frístundahúsasvæði, Syðri-Brú fyrir norðan, Búrfell austan við og syðri svæði Ásgarðslands sunnan við. Til vesturs er útsýni að Soginu, en minnsta fjarlægð frá því er um 300m. Skipulagssvæðið er í u.þ.b. 30 metra hæð yfir sjó.

Svæðið er í ágætum tengslum við önnur ferðaþjónustusvæði. Sunnan Búrfellsvegur er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði og í um 500m fjarlægð má finna Hótel Grímsborgir.

Skipulagssvæðið er framræst votlendi sem ekki hefur verið tekið til ræktunar. Skv. flokkun landbúnaðarlands í aðalskipulagi er um að ræða gott landbúnaðarland í flokki II-IV. Umræddur fláki landbúnaðarlands er rúmí 20ha að stærð og þar af eru 5ha vegstæði (Þingvallavegur, Búrfellsvegur og vegir innan frístundabyggða). Umræddir vegir skipta flákanum í raun í tvennt og er sá hluti sem breytingin er á um 10ha að frádregnum vegstæðum. Það er mat landeiganda að hæpið sé að líta á skipulagssvæðið sem framtíðar landbúnaðarland þar sem allt í kring er frístundabyggð og eðlilegra sé að nýta landið til uppbyggingar ferðaþjónustu og þjónustu við frístundabyggðina.

4. Tengsl við aðrar áætlanir

1. Landskipulagsstefna

Samkvæmt þingsályktun um landskipulagsstefnu 2024-2038 skulu markmið stjórnvalda í skipulagsmálum vera eftirfarandi:

- A) Vernd umhverfis og náttúru,
- B) Velsæld samfélags,
- C) Samkeppnishæft atvinnulíf.

A) Markmið um vernd umhverfis og náttúru.

Undir markmiðum um vernd umhverfis og náttúru eru tilteknar sjö áhersluþættir. Þar er fjallað um stefnu í loftslagsmálum, orkuskipti, vistvænan ferðamáta, verndun vistkerfa, varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, náttúru og menningarminja, landslags og gæði menningalandslags í byggðu umhverfi.

Breyting aðalskipulags sem hér um ræðir er á afmörkuðu svæði innan um þegar skipulögð og/eða uppbyggð frístundahúsa- og ferðaþjónustusvæði. Að stórum hluta er um að ræða breytingu sem einungis tekur til umgengni (útleigumöguleika) á þegar samþykktum frístundahúsum með óbreyttum skilmálum og byggingarétti. Aðal breytingin tekur til hótélbyggingar sem að því leyti fellur að landskipulagsstefnu um að byggja á svæðum sem nú þegar hafa verið tekin undir skylda starfsemi eða landnotkun og eru með góða innviði.

B) Markmið um velsæld samfélags

Undir markmiðum um velsæld samfélags eru tilteknir 10 áhersluþættir. Þar er almennt fjallað um innihald og gæði æskilegrar byggðarþróunar. Fjallað er um þætti eins og viðnámsþrótt samfélags gagnvart lofslagsbreytingum og annarri náttúruvá, að uppbygging í dreif- og þéttbýli beinist inn á við, áhrif fólks á nærumhverfi, skilvirkar samgöngur, afhendingaröryggi orku, almenn gæði og yfirbragð hins byggða umhverfis, stöðugleika íbúðamarkaðar, kolefnisspor mannvirkjagerðar og heilnæmi umhverfis.

Ofangreindir þættir eru metnir að miklu leyti sem almennt stefnumarkandi í heildarskipulagi hvers sveitarfélags. Því er skipulagsbreyting sú sem hér um ræðir er talin hafa takmarkað gildi gagnvart ofangreindum þáttum. Þó má benda á að fyrirhuguð uppbygging sem skipulagsbreytingin tekur til fellur ágætlega að þeim markmiðum sem felast í þéttingu inn á við, þ.e. að byggt sé á svæðum sem nú þegar hafa verið tekin undir skylda starfsemi eða landnotkun og eru með góða innviði. Einnig er í markmiðum breytingarinnar að umrædd hótélbygging falli vel að náttúru og landslagi og t.d. landhali verði nýttur til innfellingar mannvirkja, húspök hafi gróðurhulu og verði a.m.k. að verulegu leyti klædd viði og að hugað verði vel að þáttum eins og ljósmengun og öðru því sem talist getur til vansa.

C) Markmið um samkeppnishæft atvinnulíf

Undir markmiðum um samkeppnishæft atvinnulíf eru tilteknir 9 áhersluþættir. Þar er fjallað um stefnu um bindingu kolefnis, sjálfbæra nýtingu orkuauðlinda, þ.m.t. vindorku, sjálfbæra nýtingu vatns, áherslum við skipulag haf- og strandsvæða, sjálfbærni í skipulagi og uppbyggingu ferðaþjónustu, nýtingu landbúnaðarlands og styrkleika lands- og svæðisborga.

Ofangreindir þættir eru metnir að miklu leyti sem almennt stefnumarkandi í heildarskipulagi hvers sveitarfélags. Því er skipulagsbreyting sú sem hér um ræðir er talin hafa takmarkað gildi gagnvart ofangreindum þáttum. Þó er ástæða til að fjalla um áherslu C.7 sem fjallar um að „*skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á*“. Breyting sú sem hér

um ræðir er ekki talin rýra að neinu leyti þau umhverfislegu gæði sem hún byggir á, sem í þessu tilfalli getur talist víðfermt útsýni og nálægt við vinsæla ferðamennastaði eins og Þingvelli og góðar vegtengingar við aðra vinsæla staði í uppsveitum suðurlands, eða reyni á þolmörk þess að neinu leyti. Varðandi áherslu C.6 um nýtingu landbúnaðarlands er umrætt svæði einangrað frá öðrum landbúnaðarsvæðum, auk þess að í gildandi deiliskipulagi er um að ræða svæði frístunahúsalóða.

2. Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032

Í aðalskipulaginu er umrætt svæði skilgreint sem landbúnaðarsvæði L2 (gott landbúnaðarland). Á sama tíma er, eins og áður er getið, svæðið hluti af deiliskipulagi í fullu gildi, þar sem að á umræddu svæði eru skilgreindar 7 frístunahúsalóðir og ein þjónustulóð í einkaeigu. Fyrirhuguð áform landeiganda um útleigu húsa og uppbyggingar hótels samrýmast ekki ákvæðum aðalskipulags um landbúnaðarland og kalla því að breytingu aðalskipulags.

Svæðið er hluti Ásgarðslands, en allur landbúnaður er fyrir löngu aflagður á jörðinni og land jarðarinnar, þ.m.t. ræktunarlönd tekið undir frístunahúsabyggð. Þótt að á hluta umrædds svæðis sé ræktarland í flokki L2 þá verður að teljast óraunhæft að það verði tekið til ræktunar að nýju með hefðbundnum hætti.

Svæðið er s.s. hluti af gildandi deiliskipulagi frístunabyggðar Ásgarðslands (hluti III) og tekur það til sjö frístunahúsalóða og einnar þjónustulóðar innan frístunahúsasvæðis. Eftir á hefur svæðið hins vegar verið skilgreint sem landbúnaðarsvæði í endurskoðuðu aðalskipulagi. Sunnan Búrfellsvegur er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði, VP6, en 400m sunnar er hótelið Grímsborgir í mörgum stökum húsum (VP7).

Í greinargerð aðalskipulags, kafla 3.2.3, þar sem fjallað er um stefnu í verslun og þjónustu segir að **stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum, afþreying og þjónusta við ferðamenn verði eflað, að uppbyggingin styðji við vistvænar samgöngur og að hugað verði að öryggi ferðamanna**. Almennir skilmálar eru:

- Stærð lóða og heildar byggingamagn skal fara eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.
- Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- 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.
- Í deiliskipulagi skal gera ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki við allar opinberar byggingar og við önnur mannvirki eftir því sem við á.
- Við deiliskipulagsgerð skal hugað að gönguleiðum á rýmifrekum bílastæðum og að tryggt sé að gönguleiðir innan lóða tengist stígakerfi sveitarfélagsins utan lóða.

Uppsveitir Árnæssýslu hafa lengi verið vinsælasta ferðamannasvæði landsins, enda er þar að finna margar af helstu „náttúruperlum“ landsins á nokkuð afmörkuðu svæði. Þótt uppbygging gististaða hafi verið mikil á undanförunum árum er enn mikill áhugi á frekari uppbyggingu og markaðsaðilar telja enn talsverð sóknarfæri í uppbyggingu hótela og gististaða. Aðalskipulagsbreyting þessi gefur að sjálfsögðu ekki tæmandi greiningu á markaðsaðstæðum en líklegt má telja að nýtin gistirýma sé með þeim hætti (há nýting og/eða verðlagning há) að svigrúm sé fyrir aukningu og/eða eflingu ferðaþjónustu á svæðinu. Þá er líklegt að þröngar markaðsaðstæður hvetji, eða leiði, til óhóflegrar umferðar og viðveru gisti-farartækja hverskonar.

Breyting þessi samræmist áherslum aðalskipulags hvað varðar góða legu varðandi innviði ýmiskonar, veitukerfi og samgöngur. Þá tengist svæðið öðrum ferðaþjónustusvæðum og frístunahúsabyggð. Þá styður breytingin stefnu sveitarfélagsins varðandi ný atvinnutækifæri, afþreyingu og þjónustu við

ferðamenn og styður jafnframt við möguleika á vistvænum samgöngum og öryggi ferðamanna, sbr. kafla 3.2.3 um stefnu í verslun og þjónustu.

3. Deiliskipulag

Á skipulagssvæðinu er í gildi deiliskipulag frístundabyggðar Ásgarðslands (hluti III), samþykkt í sveitastjórn 6. Júlí 2005, m.s.br. Á svæðinu sem skipulagsbreyting þessi nær til eru sjö frístundahúsalóðir og ein lóð fyrir þjónustu. Samkvæmt ábendingu sveitarfélagsins skal fella svæðið úr gildandi deiliskipulagi og vinna nýtt deiliskipulag af svæðinu.

4. Verndaráætlanir

Skipulagssvæðið nýtur engrar sérstakrar verndar annarrar en að vera hluti af stóru landsvæði sem skilgreint er sem mikilvægt fuglasvæði og nær yfir allt suðurlandsundirlendið, frá Hellisheiði að Eyjafjöllum og upp að Þjórsárdal og Haukadalsheiði. Svæðið er flokkað sem L14.2 tún og akurlendi skv. greiningu á kortavefsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands um vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi.

Í um 300 metra fjarlægð er áin Sogið sem er á náttúruminjaskrá ásamt 100m. verndarjaðri meðfram bökkum.

5. Fornminjar

Aðalskráningu fornminja í Grímsnesi og Grafningshreppi lauk árið 2001. Fyrir liggur skýrsla Fornleifastofnunar Íslands frá árinu 1999, *Fornleifaskráning í Grímsneshreppi I*, þar sem gerð er m.a. grein fyrir skráðum fornleifum í landi Ásgarðs. Samkvæmt henni voru engar þekktar minjar innan skipulagssvæðisins. Árið 2018 kom út skýrsla Fornleifastofnunar Íslands, *Endurskoðun fornleifaskráningar í Grímsnesi og Grafningshreppi*. Í skýrslunni er fjallað um tvö möguleg garðlög sem skrásetjari sá á loftmynd. Annað þessara garðlaga er innan skipulagssvæðisins, nánar tiltekið innan lóðar Herjólfsgötu 4. Í þessu sambandi er vert að geta þess að á gildandi deiliskipulagi svæðisins er gerð grein fyrir jarðstreng á svipuðum slóðum og er því mögulegt að um sé að ræða spor eftir jarðsetningu umrædds strengs. Ummerki þessi skulu þó skoðuð og nánari grein fyrir þeim gert í tengslum við breytingu á deiliskipulagi. Að öðru leyti skal fylgt fyrirmælum 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

5. Yfirlit skipulagsbreytingar og skilmálar hennar

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Breytingin felur í sér að færa hluta af landi Ásgarðs úr landnýtingarflokki *Landbúnaðarsvæði* yfir í *Verslun og þjónusta*.

Í breytingunni felst:

- Heimilt verður að byggja frístundahús á allt að 5 lóðum þar sem miðað verði við almenna byggingaskilmála sem um frístundahúsalóðir á svæðinu gilda, að öðru leyti en því að með breytingunni verði heimiluð útleiga á viðkomandi bústöðum.
- Á svæði við gatnamót Þingvallavegar og Búrfellsvegur verður heimilt að reisa hótélbyggingu fyrir allt að 100 gistirúm ásamt tilheyrandi stoðrymum. Gistiálmur skulu vera á einni hæð en heimilt verði að hafa móttökuaðstöðu og veitingasali á tveim hæðum. Þá verði heimilt að hafa kjallara undir húsum.
- Nýtingarhlutfall hótellóðar skal vera að hámarki 0,15. Mænishæð skal vera að hámarki 5,9m fyrir byggingar á einni hæð, en þar sem heimilaðar er tvær hæðir skal mænishæð ekki yfirstíga 7,5m.
- Til mótvægis breyttri ásýnd svæðisins skulu mörkuð svæði beggja vegna við hótélbyggingu, þar sem koma skal fyrir hólalandslagi og gróðurbeltum til að draga úr umhverfisáhrifum. Þessu

6. Mat á umhverfisáhrifum, umhverfismatsskýrsla

1. Valkostagreining

Frumkvæðið og ósk um skipulagsbreytingu er fram komin frá hendi landeiganda og voru fyrst lögð fram sem fyrirspurn til sveitastjórnar (sjá umfjöllun í kafla 2, Aðdragandi). Í svari sveitastjórnar kom fram að henni þætti svæðið hentugt fyrir hótélstarfsemi m.a. vegna nálægðar við önnur sambærileg svæði, góðar vegtengingar og að í aðalskipulagi sé svæðið ekki hluti frístundahúsasvæðis. Því hafa mögulegir aðrir valkostir en sá sem hér er lagður fram, ekki komið til skoðunar í skipulagsferlinu.

Við mat á stærð og umfang breytingarinnar er tekið mið af reynslu úr greininni varðandi hagkvæmar rekstrareiningar.

2. Umhverfismatsþættir

Breytingar á aðalskipulagi falla almennt undir lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021. Þar skal gera grein fyrir mögulegum áhrifum breytingarinnar á eftirtalda umhverfisþætti:

- a. íbúa og heilbrigði manna,
- b. 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.

Umfang breytingar þessarar er metið það takmarkað að það hafi ekki teljandi áhrif á ofan talda þætti. Svæðið er í dreifbýli innan um uppbyggð og/eða skipulögð frístundahúsasvæði og því eru áhrif breytingarinnar fyrst og fremst bundin við áhrif á lóðarhafa nærliggjandi frístundahúsalóða og vegfarendur sem um svæðið fara.

3. Mat á umhverfisáhrifum, almenn áhrif

Flutningur lands úr landnýtingarflokki *landbúnaðarlands* skal ætíð aðeins gerast að ígrunduðu máli. Hins vegar þarf einnig að taka tillit til þess að svæðið var lengi skilgreint sem frístundahúsasvæði og að á svæðinu er enn í gildi deiliskipulag frístunabyggðar, nokkuð sem hefur skapað skipulagslega óvissu á svæðinu. Flutningur svæðisins úr frístunahúsabyggð yfir í landbúnaðarsvæði við síðustu endurskoðun aðalskipulags var þannig ekki gerð með vitneskju landeigenda, og í raun kannast fáir við ástæður fyrir þeirri breytingu.

Svæðið sem skipulagsbreyting þessi fjallar um, er umlukið frístunabyggð á alla kanta, þó með stofnveg til aðgreiningar að vestanverðu. Landið telst óhentugt til landbúnaðarnota, bæði vegna nálægðar við frístunabyggð og fjarlægðar frá öðru landbúnaðarlandi. Vegna einangrunar og fjarlægðar svæðisins frá öðru landbúnaðarlandi er það talið óhentugt til nýtingar til fóðuröflunar eða beitar.

Í næsta nágrenni er landnýtingarreitur VP6, hvar gert er ráð fyrir verslunarstarfsemi á 1-2 hæðum og skv. deiliskipulagi er heimilt að byggja þar þjónustuhús. Það svæði er í eigu annarra aðila en eigenda Ásgarðslands. Sveitastjórn er meðvituð um nálægð þessara svæða og telur grundvöll til uppbyggingar á báðum þessum reitum, m.t.t. umferðar ferðafólks um svæðið, gæði landsins og vaxtarmöguleikum ferðaþjónustu í sveitarfélaginu. Jafnframt er það metið jákvætt í skipulagslegum skilningi að þjónusta sé í nálægt hvor við aðra. Á undanförunum árum hafa þó ekki borist óskir um nýtingu þessa nálæga reits.

Við breytinguna verður heimilt að skilgreina hótellóð á afmörkuðum reit við gatnamót Þingvallavegar og Búrfellsvegar. Aðkoma að lóðinni eru mögulegar frá Búrfellsvegi, Óðinsstíg og Herjólfsstíg en endanleg útfærsla lóðar og aðkomu verði ákveðin í deiliskipulagi.

Stærri byggingarflötur, svæði undir aðkomu og bílastæði o.fl. mun óneitanlega breyta ásýnd svæðisins nokkuð. Til mótvægis breyttri ásýnd eru mörkuð svæði beggja vegna við, þar sem koma skal fyrir gróðurbeltum og/eða hólalandslagi til að draga úr áhrifum. Þessu verða gerð ítarleg skil í skilmálum deiliskipulags. Í skilmálum deiliskipulags skulu jafnframt vera gerðar kröfur um að efnisval og útlit hótels verði í ætt við frágang frístundahúsa til að lágmarka sjónræn áhrif. Ef um verður að ræða flatt þak skal það þakið móalyngi.

Fyrir aðra hluta svæðisins verður leyfilegt byggingarmagn og aðrir skilmálar fyrir núverandi frístundahúsalóðir óbreyttir að öðru leyti en því að heimiluð verður útleiga á bústöðunum. Umhverfisáhrif vegna þess hluta eru því metin lítil eða engin.

Í athugasemdum við lýsingu aðalskipulagsbreytingar er list áhyggjum nokkurra eigenda frístundahúsa í nágrenni hótellóðar. Áhyggjurnar snúa að yfirbragði svæðisins í heild sem friðsæls frístundahúsa-svæðis. Þær áhyggjur eru skiljanlegar upp að vissu marki en þó bera að hafa í huga að vegna legu svæðisins gagnvart tengingum við aðliggjandi þjóðvegi, ætti aukin umferð ekki að hafa áhrif á aðliggjandi frístundahúsasvæði. Þingvallavegur er aftur á móti orðinn mjög fjölfarinn og ónæði af honum eðlilega talsvert. Ásókn í lóðir á svæðinu hefur að þeim ástæðum ekki verið til staðar og því eðlilegra að gera svæðið að útleigusvæði. Landslag svæðisins er metið heppilegt að því leyti að það hallar talsvert undan sólar- og útsýnisátt og því ætti útsýni frá nærliggjandi byggð ekki að skerðast sem neinu nemur. Gera skal grein fyrir hæð og legu húsa og afstöðu gagnvart núverandi byggð og vegum í deiliskipulagi svæðisins. Að lokum er hugsanlegt að einhverjir muni telja jákvætt að fá aukna þjónustu á svæðið með tilkomu veitingastaðar.

4. Niðurstaða

Heildaráhrif breytingar þessarar eru talin jákvæð fyrir samfélagið með auknum atvinnutækifærum og afleiddum áhrifum fjárfestingar í sveitarfélaginu. Svæðið er metið hentugt til uppbyggingar, bæði af hagaðilum og við fyrstu skoðun sveitarfélagsins sjálfs. Með mótvægisáðgerðum og skilmálum í skipulagi eru fyrirhugaðar framkvæmdir taldar hafa óveruleg áhrif á upplifun almennings á svæðinu. Áhrif á landslag, gróður, dýralíf, náttúruleg vistkerfi, náttúru- og menningarminjar, almennt heilbrigði og öryggi eru einnig metin óveruleg.

7. Skipulagsferli, kynning og samráð

1. Umsagnir og athugasemdir

Skipulagslýsing var samþykkt og kynnt í júní 2024. Umsagnir bárust frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðinni
- Brunavörnum Árnassýslu

Óskað verður eftir umsögnum sömu aðila um aðal- og deiliskipulagsbreytingartillögu.

Athugasemdir bárust frá fulltrúa Félags lóðareigenda við Herjólfsstíg og lóðarhöfum eftirtalinna lóðar; Herjólfsstíg 1, 3 og 18 og Freyjustíg 2 og 12. Megininntak athugasemdanna snúa að áhrifum breytingarinnar á heildaryfirbragð og friðsæld1 svæðisins.

Við mótun breytingatillögu þessarar við aðalskipulag hefur verið brugðist við ábendingum og athugasemdum eftir því sem kostur er. Í umhverfismatsskýrslu er einnig gerð grein fyrir áhrifum breytingar og kröfum til mótvægisáðgerða við mótun deiliskipulags.

2. Skipulagsferli

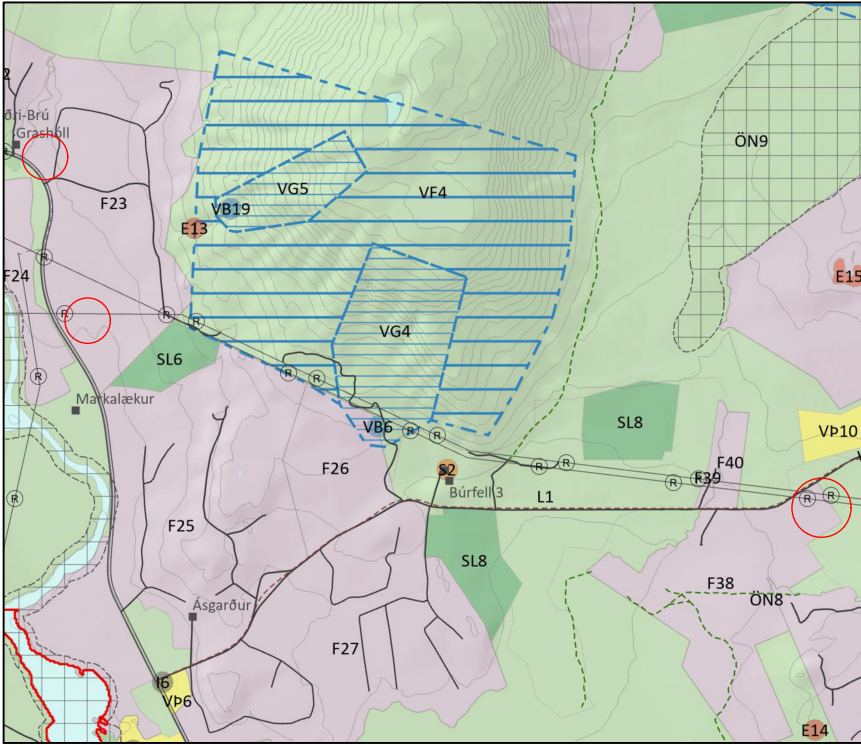
1) Skipulagslýsing kynnt í júní 2024	2) Aðalskipulags- og deiliskipulagsbreyting auglýstar í júní 2026	3) Breytingar staðfestar í ágúst - sept. 2026
-----------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

Lagt er til að breyting á deiliskipulagi verið auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu til að auka skilning á eðli og umfangi breytingarinnar. Þannig verði forsendur fyrir umsögnum og umfjöllun um málið skýrari og markvissari.

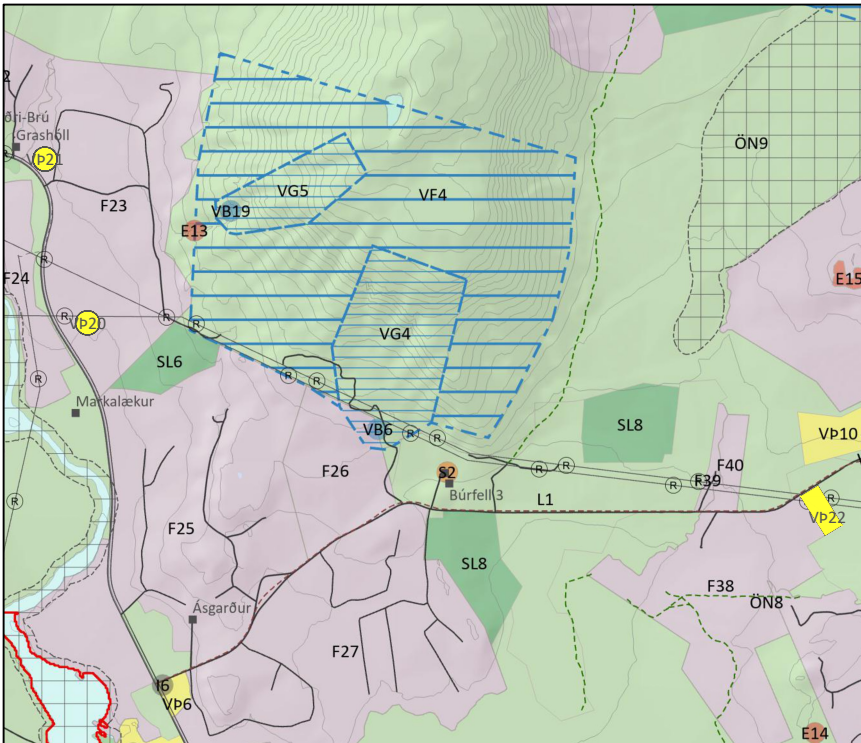


GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR

Breyting á aðalskipulagi



Gildandi skipulagsuppráttur



Breyttur skipulagsuppráttur

Skýringar

Landnotkun

- Afbreytingar- 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

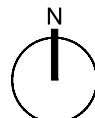
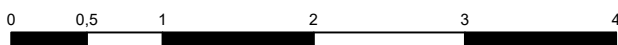
- Hverfisvernd
- Náttúruvá
- Varúðarsvæði eða aðrar takmarkanir
- Vatnsvernd fjarsvæða
- Vatnsvernd grannsvæða
- Vatnsból

Sveitarfélagsmörk

- Þéttbýli
- Hæðarlínur
- Bæjarnöfn

Samgöngur

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



Grímsnes- og Grafningshreppur
Þrjú svæði fyrir verslun og þjónustu

Mælikvarði 1:50.000
Dags. 20. maí 2026

Blaðstærð: A4
Verknr. 2024-29



Unnið: SJ, rýnt: HÓ
Samþykkt: