



# Grímsnes- og Grafningshreppur

ÁSGARÐUR

Deiliskipulag fyrir hótél og stök útleiguhús

Dags. 27. maí 2026

## Innihald

1.	Inngangur .....	4
2.	Skipulagsgögn.....	4
3.	Forsendur og staðhættir .....	4
4.	Tengsl við aðrar áætlanir.....	5
1.	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 .....	5
2.	Deiliskipulag .....	6
3.	Verndaráætlanir.....	6
4.	Fornminjar.....	6
5.	Deiliskipulagsskilmálar .....	7
1.	Almennt .....	7
2.	Aðkoma og bílastæði .....	7
3.	Lóð undir hótél.....	7
4.	Lóðir fyrir stök gistihús.....	8
5.	Veitur og sorp .....	8
6.	Frárennsli .....	8
7.	Brunavarnir .....	8
8.	Umhverfi .....	9
9.	Hljóðvist .....	9
6.	Mat á umhverfisáhrifum .....	9
1.	Umhverfisþættir.....	10
2.	Valkostagreining .....	11
3.	Niðurstaða.....	11
7.	Skipulagsferli, kynning og samráð .....	12
1.	Umsagnir og athugasemdir.....	12
2.	Skipulagsferli .....	12

## SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið skv. 40. Og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt í sveitastjórn af sveitastjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann \_\_\_\_\_

F.h. Grímsnes- og Grafningshrepps

---

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## 1. Inngangur

Um er að ræða deiliskipulag af 7,8 ha. svæðis sem hefur tilheyrt deiliskipulagi frístundahúsabyggðar í landi Ásgarðs í Grímsnesi sem samþykkt var í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann 6. júlí 2005, m.s.br. Í samráði við skipulagsfulltrúa er farin sú leið að fella umrætt svæði út úr fyrra skipulagi með sérstakri skipulagsbreytingu, og leggja það fram sem sjálfstætt nýtt deiliskipulag.

Svæðið sem um ræðir eru nærri Þingvallavegi [36] og Búrfellsvegi. Það er fyrirhugað að byggja upp ferðarþjónustu sem felst í uppbyggingu heilsuhótels syðst á svæðinu, með aðkomu frá Búrfellsvegi, ásamt byggingu frístundahúsa á Herjólfsstíg 2-8 og Óðinsstíg 1 sem ætluð eru til útleigu. Gert er ráð fyrir að hótelið rúmi allt að 100 gesti.

Eftir kynningu skipulags hafa verið gerðar ýmsar breytingar sem taka mið af athugasemdum og umsögnum umsagnaraðila.

## 2. Skipulagsgögn

Með greinargerð þessari fylgir skipulaguppdráttur í mælikvarða 1:2000. Uppdráttur eru unninn á lofmynda- og hæðarlínugrunn frá Loftmyndum ehf. ásamt gagnagrunn landeignaskrár HMS. Aðliggjandi skipulagsgrunnur Ásgarðs er úr deiliskipulagi frá 2004, m.s.br., unnu af Landhönnun slf.

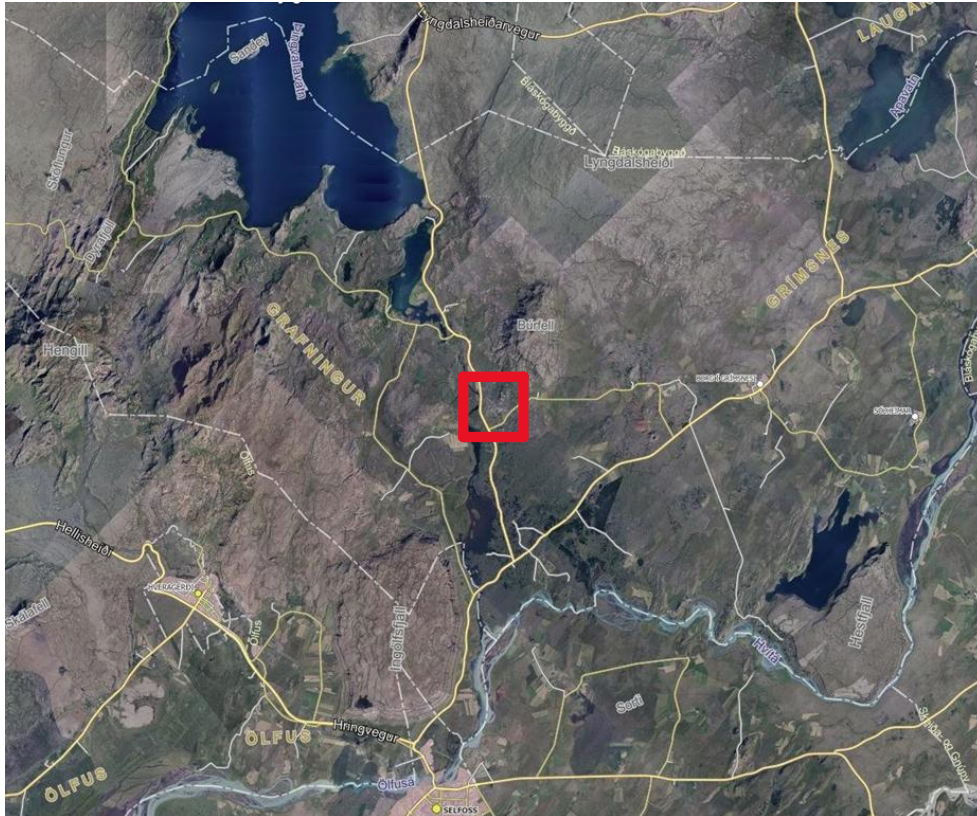
## 3. Forsendur og staðhættir

Skipulag þetta er í samræmi við aðalskipulagsbreytingu sem auglýst er samhliða deiliskipulaginu og nær til lóða 2-12 við Herjólfsstíg, lóðar Óðinsstíg 1 og þjónustulóðar við Búrfellsveg. Við síðustu endurskoðun Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps var hluti af skipulagssvæðinu færður úr landnýtingarflokki *Frístundabyggð* í landnýtingarflokk *Landbúnaðarsvæði 2*, en með breytingunni er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.



*Mynd 1: Skipulagssvæðið séð niður af Búrfellsvegi. Mynd tekin af ja.is*

Í greinargerð með breytingu á aðalskipulagi er fjallað um aðdraganda, forsendur, staðhætti og náttúrufar á skipulagssvæðinu. Svæðið er hluti af stærra landsvæði sem á seinni árum hefur byggst upp sem frístunahúsa- og ferðarþjónustusvæði. Skipulagsreiturinn er við gatnamót Búrfellsvegar og Þingvallarvegar og þykir þannig ákjósanlegur fyrir hótél og þjónustu við frístundabyggðina. Þaðan er gott útsýni yfir Sogið og fjallahring upp af því, og þaðan liggur leiðin að Þingvöllum.



Mynd 2: Yfirlitsmynd sem sýnir fyrirhugaða staðsetningu hótels. Mynd map.is/Grímsnes- og Grafningssveitir

## 4. Tengsl við aðrar áætlanir

### 1. Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningssveitir 2020-2032

Svæðið er skilgreint sem *landbúnaðarsvæði* L2 (gott landbúnaðarland) í gildandi aðalskipulagi. Fyrir liggur tillaga að breytingu aðalskipulags þar sem umrætt svæði verði skilgreint sem *verslunar- og þjónustusvæði*, og er deiliskipulagstillagan í samræmi við þá breytingu (sjá skilmála í kafla 5, *Yfirlit skipulagsbreytingar og skilmálar hennar*, í tillögu að breytingu aðalskipulags).

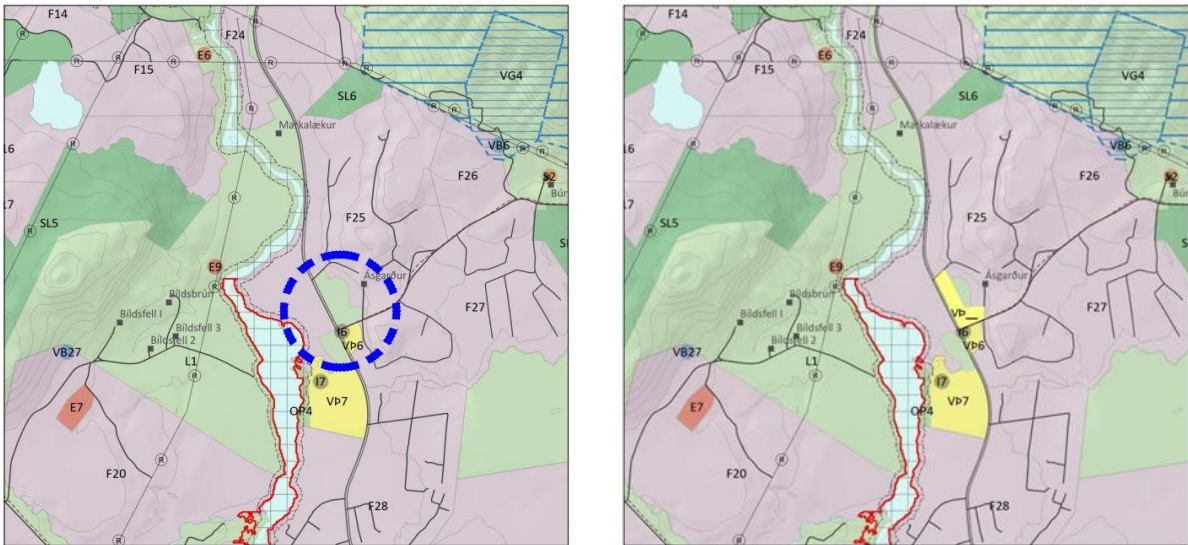
Svæðið er hluti Ásgarðslands, en allur landbúnaður er fyrir löngu aflagður á jörðinni og land jarðarinnar, þ.m.t. ræktunarlönd tekið undir frístundahúsabyggð. Þótt að á hluta umrædds svæðis sé ræktarland í flokki L2 þá verður að teljast óraunhæft að það verði tekið til ræktunar að nýju með hefðbundnum hætti (sjá einnig umfjöllun í kafla 3, *Mat á umhverfisáhrifum, almenn áhrif*, í tillögu að breytingu aðalskipulags).

Sunnan Búrfellsvegur er skilgreint annað verslunar- og þjónustusvæði, VP6, en 400m sunnar er hótelið Grímsborgir í mörgum stökum húsum (VP7).

Í greinargerð gildandi 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 rýmisfrekum bílastæðum og að tryggt sé að gönguleiðir innan lóða tengist stígakerfi sveitarfélagsins utan lóða.



Mynd 3: Hluti af Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepp sem sýnir breytingu sem auglýst er samhliða deiliskipulagi þessu.

Deiliskipulag þetta, ásamt tilheyrandi aðalskipulagsbreytingu, samræmist áherslum aðalskipulags almennt hvað varðar góða legu varðandi innviði ýmiskonar, veitukerfi og samgöngur. Þá tengist svæðið öðrum ferðaþjónustusvæðum og frístundahúsabyggðum. Breytingin styður einnig 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.

## 2. Deiliskipulag

Á skipulagssvæðinu hefur verið í gildi deiliskipulag frístundabyggðar Ásgarðslands (hluti III), samþykkt í sveitastjórn 6. Júlí 2005, m.s.br. Samkvæmt því eru á skipulagssvæðinu sjö frístundahúsaloðir og ein lóð fyrir þjónustu. Eins og áður er getið er farin sú leið að fella burt viðkomandi svæði úr gildandi deiliskipulagi með sérstakri skipulagsbreytingu, og leggja fram nýtt deiliskipulag af svæðinu, sem hér er gert.

## 3. 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 Helliðsheiði 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.

## 4. 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.

Sérstök fornleifaskráning af skipulagssvæðinu var síðan framkvæmd í júní 2025. Niðurstaða könnunarinnar, sem framkvæmd var af Brynju Árnadóttur hjá Fornleifastofnun Íslands, er birt í skýrslu FS1049-25231. Þar er gert grein fyrir garðlagi innan lóðar Herjólfsstötu 4. Garðlag þetta er sýnt á skipulagsupprætti og tillit til þess tekið. Að öðru leyti skal, við framkvæmdir á svæðinu, fylgja fyrir mælum 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## 5. Deiliskipulagsskilmálar

### 1. Almennt

Skipulagssvæðið tekur til um 7,8 ha. svæðis. Deiliskipulagið styðst við fyrirkomulag lóða í fyrra skipulaga að öðru leyti en því að þær þrjár lóðir sem næstar liggja að vegamótum eru sameinaðar í eina hótellóð. Skipulagið samanstendur því af fimm lóðum undir stök útleiguhús, frá 8700 – 11000 fermetra að stærð, og einni 30 þúsund fermetra lóð þar sem gert er ráð fyrir byggingu heilsuhótel. Útmörk byggingareita taka mið af helgunarsvæðum verslunar- og þjónustulóða og miðast við 50m frá þjóðvegum fyrir gistirými en allt að 30m frá þjóðvegi fyrir þjónusturými í tengslum við ferðaþjónustu á hótellóð.

Bent er á kafla 5, *Yfirlit skipulagsbreytinga og skilmálar hennar*, í tillögu að breytingu aðalskipulags sem auglýst er samhliða tillögu þessari.

### 2. Aðkoma og bílastæði

Aðkoma verður frá Óðinsstíg í austri, sem aftur tengist Búrfellsvegi. Kvöð verður um gegnumakstur á lóð Óðinsstíg 1 og Herjólfsstíg 10-12 (hótellóð) vegna aðkomu að lóðum fyrir stök útleiguhús við Herjólfsstígs 2-8. Gert er ráð fyrir að tengingu svæðisins við Herjólfsstíg í norðri verði lokað og þannig mun aðkoma að hótelsvæðinu öll vera frá Óðinsstíg.

### 3. Lóð undir hótél

Sameinuð lóð fyrir hótél verður 30.331m<sup>2</sup>. Samkvæmt breyttu aðalskipulagi er nýtingahlutfall allt að 0,15 sem gefur heimild fyrir allt að 4550m<sup>2</sup> hótélbyggingu ásamt tilheyrandi stoðrymum. Hótélálmur og aðrir almennir byggingahlutar eru á einni hæð. Miðkjarni byggingar sem hýsir móttöku, veitingasali og þ.h. geta verið á tveim hæðum. Heimilt er að hafa kjallara sem getur verið sýnilega að hluta eða öllu leyti mót vestri.

Mænishæð fyrir almenna byggingahluta má vera allt að 5,5m. m.v. gólfkóta, en 5,9m fyrir tveggja hæða byggingahluta. Byggingar skulu aðlagðar og felldar að landi eftir því sem kostur er. Hvatt er til notkunar á torfþökum, en þar sem þök eru flöt skal vera torf á þökum.

**Heimild er fyrir allt að 100 gistirúmum (persónueiningum).**

Mænisstefna, form og byggingarefni er frjálst, en klæðningar og ytra byrgði skal þó vera með áferð og/eða litum af jarðlægum toga. Langhliðar bygginga skulu brotnir upp í útliti með t.d. útbyggingum, innskotum, áferð, efnisvali, litabreytingum eða formi bygginga til að minnka óæskilega einsleitni í útliti bygginga.

Við hönnun mannvirkja, lýsingar og bílastæða skal hafa í huga að lágmarka öll áhrif sem uppbyggingin hefur á aðliggjandi lóðir. Öllu útilýsing skal vera óbein.

Á lóðinni er kvöð um aðkomuleið að lóðum við Herjólfsstíg frá Óðinsstíg.

Sýnd er möguleg útfærsla hótélbyggingar ásamt fyrirkomulagi bílastæða og gönguleiða innan lóðar. Útfærslan er þó ekki bindandi og getur tekið breytingum á hönnunarstigi hótelsins án breytinga á deiliskipulagi. Á uppdrætti eru sýndir þrjár byggingareitir á hótellóð. Sá innsti skilgreinir 2-gja hæða kjarnabyggingu, byggingareitur utan um hótélbygginguna gildir fyrir hverskyns íverurými gesta en sá ytri gefur möguleika á stoðrymum og/eða öðrum mannvirkjum sem nauðsynlegt kann að vera að byggja í tengslum við starfsemi hótelsins.

#### 4. Lóðir fyrir stök gistihús

Lóðir eru breytilegar að stærð, frá 8723m<sup>2</sup> til 11041m<sup>2</sup>. Nýtingahlutfall er að hámarki 0,03 og til viðbótar er heimilt að hafa geymslukjallara undir hluta eða öllu húsinu. Heimilt er að byggja tvö hús á hverri lóð og er dreifing byggingamagns frjáls milli húsanna tveggja.

Mænisstefna, form og byggingarefni er frjálst en þakhalli má vera 0-45° og mesta mænishæð frá gólfkóta 5,9m. Litur húsa skal vera toga dökkra jarðlita (brúnn, grænn, svartur, grár) eða millitóna þeirra. Viðaráferð er einnig leyfð.

Heimilt er að hafa allt að 10 gistirúm (persónueiningar) á hverri lóð.

Aðkoma er frá Búrfellsvegi í gegnum hótellóð.

#### 5. Veitur og sorp

- Á svæðinu er tenging við rafkerfi Rarik
- Neysluvatn kemur út Búrfellsveitu (Búrfell 1)
- Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Um fyrirkomulag meðhöndlunar sorps skal að öðru leyti fara eftir reglum sveitarfélagsins, bæði hvað varðar flokkun, geymslu og losun.

#### 6. Frárennsli

Frárennsli skal leitt í sameiginlegt hreinsivirki og gerð er krafa um hreinsun skólps. Gert ráð fyrir að byggð verði hólfuð lífræn hreinsistöð/ hreinsivirki vegna hótelsins, með eftirhreinsun í siturbeði. Nánari útfærsla og ákvörðun um staðsetningu hreinsivirkis innan lóðar verður ákvörðuð á seinni stigum hönnunar. Þau skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar. Gerð, staðsetning og útfærsla skal vera í samræmi við lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, en í tölulíð 49 í viðauka IV kemur einnig fram að hreinsivirki fráveitu sem meðhöndlar meira en 50 persónueiningar er starfsleyfisskyld. Miðað við forsendur skipulags má gera ráð fyrir að hótelið losi að hámarki um 200 persónueiningar af skólpi. Jafnframt er minnt er á reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, m.s.br.

Gert er ráð fyrir að stök hús munu notast við hefðbundnar lífræn hreinsivirki/ þrær.

Yfirborðsvatni af húspökum og hörðum flötum skal veitt í náttúrulega farvegi eða niður í jarðveg í gegnum regnbeð, settjarnir eða malarsvelgi.

#### 7. Brunavarnir

Svæðið er innan starfsvæðis Brunavarna Árnæssýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi er ekki talið anna með nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því með með niðurgröfnum safntanki, í samráði við B.Á.

## 8. Umhverfi

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum. Þar skal gera grein fyrir aðkomu- og gönguleiðum, helstu hæðartölum og mótun lands, gróðri, yfirborðsfrágangi, lýsingu og eftir atvikum öðrum mannvirkjum og búnaði á lóð. Þá skal gera ráð fyrir dvalar- og leiksvæðum á lóð.

Leggja skal áherslu á góðan frágang og góða ásýnd svæðisins. Landslagshönnun skal taka mið af nærumhverfi og hafa það að markmiði að milda sjónræn áhrif hótels gagnvart nærliggjandi byggð. Á norð-austur, og suð-vestur hluta lóðar er gert ráð fyrir gróðursvæði þar sem koma skal upp hólalandslagi með +/- tveggja metra háum mönum, ásamt blönduðum trjá- og runnagróðri sem hafa það að markmiðið að dempa ásýnd hótélbyggingar. Við mótun hólalandslags skal tryggja að áferð hóla sé mjúk og virki ekki framandi í landslaginu. Miða skal við mesta halla upp á 1:3 og að skil milli hóla og aðliggjandi lands séu aflíðandi. Ekki skal raska landi meira en nauðsyn krefur og græða upp það land sem óhjákvæmilega verður fyrir raski. Reiknað er með því að efni úr uppgræftri vegna bygginga verði nýtt til uppbyggingar jarðvegsmana eða hólalandslags. Mælt er með að leggja til hliðar svarðlag, efsta 20-30cm jarðlagsins, til að nýta við uppgræðslu raskaðs lands.

Óheimilt er að girða af lóðir. Þá skal forðast að marka útmörk með afgerandi gróðri. Gróðurvæðing lóða skal taka mið af náttúrulegu yfirbragði þannig að vel falli að landi og umhverfi. Mælt er með gróðri í mismunandi grúppum og að notast verði við íslenskar tegundir að mestu.

Öll merking á svæðinu, skilti og lýsing skal vera dempuð og þannig úr garði gerð að ekki valdi sjónmengun eða glýju í umhverfinu. Lýsingu skal einungis beint að þeim svæðum sem ætlað er að lýsa upp. Notast skal við óbeina ljósgjafa þannig að þeir séu ekki sýnilegir utan frá. Sjálflýsandi skilti eru ekki leyfð á svæðinu.

## 9. Hljóðvist

Tryggt skal að hljóðstig frá starfsemi hótels og gistihúsa á svæðinu, og eftir atvikum annarri starfsemi, hafi ekki neikvæð áhrif á aðra landnotkun innar skipulagssvæðisins og í nágrenni við það, og fari ekki yfir tilgreind mörk fyrir þá byggð sem verður fyrir áhrifum skv. reglugerð um hávaða.

## 6. Mat á umhverfisáhrifum

Í Skipulagsreglugerð, gr. 5.4. er fjallað um umhverfismat deiliskipulags. Þar segir: „Við gerð deiliskipulags skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og sviptomót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.“

Hér að neðan er fjallað um ýmsa umhverfisþætti og áhrif á þá metin m.t.t. reglugerðar um umhverfismats deiliskipulags. Jafnframt má benda á að í breytingu á aðalskipulagi, sem gerð er samhliða deiliskipulagi, er einnig fjallað um umhverfisáhrif í víðum skilningi og mun mat þetta eflaust skarast að einhverju leyti við þá umfjöllun. Að sama skapi má þar eflaust finna efni og umfjöllun sem útvíkkar skilning á forsendum fyrirhugaðra framkvæmda og áhrif þeirra á umhverfi og samfélag.

Ekki hafa verið framkvæmdar sérstakar mælingar eða rannsóknir á skipulagssvæðinu eða umhverfi þess vegna umhverfismats skipulagsáætlunarinnar. Matið er huglægt mat skipulagshöfunda út frá fyrirbyggjandi gögnum opinbera aðila, landupplýsingum, sjáanlegum aðstæðum, almennri þekkingu og öðrum fyrirbyggjandi gögnum um staðhætti og umhverfi.

## 1. Umhverfisþættir

Þættir í umhverfi sem framkvæmd skipulagsáætlunar kann að hafa áhrif á geta verið ýmsir, s.s.: andrúmsloft, vatn, landslag, jarðmyndanir, heilsa og öryggi, samgöngur og umferðaröryggi, menningarminjar, hljóðvist, atvinna, gróður og dýralíf. Við mat á umhverfisáhrifum eru umhverfisþættir dregnir saman í flokka sem hér segir: **vistkerfi** (gróður og lífríki), **landslag** (jarðmyndanir, ásýnd og útsýni), **heilsa og öryggi** (hljóð-, ljós- og loftgæði), **auðlindir** (grunnvatn ofl.) og **samfélag** (atvinna, samgöngur og öryggi). Áhrifin geta verið veruleg eða óveruleg, jákvæð eða neikvæð, tímabundin eða varanleg.

### Vistkerfi

Skipulagssvæðið er 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.

Þar sem um er að ræða tún / akurlendi er um að ræða fábrotið vistkerfi gróðurs, fugla og annarra dýra. Með tilkomu gistihúsa og tilheyrandi uppgræðslu með trjá- og runnagróðri, og að einhverju leyti umbreytingu til villtara gróðurfars, má búast við að vistkerfi verði að því leyti fjölbreyttara.

**Áhrif á vistkerfi eru metin óveruleg eða jafnvel jákvæð.**

### Landslag

Umtalsvert svæði er með deiliskipulagi þessu tekið undir byggingar sem óneitanlega setja svip sinn á umhverfið og mun valda óhjákvæmilegu raski. Þótt gert sé ráð fyrir að mannvirki falli sem best að landi, og ýmsum mótvægisáðgerðum sé beitt, s.s. gróðurvæðingu og dempaðri ásýnd á efnum, litum og búnaði mun hótélbygging óneitanlega hafa neikvæð áhrif á náttúrulegt landslag. Á móti kemur að svæðið er innan um sumarhúsabyggð en þannig eru áhrifin mun minni en ella.

**Áhrif á landslag eru metin neikvæð en óveruleg.**

### Heilsa og öryggi

Ekki verður séð að breytingar þessar geti haft áhrif á heilsu. Starfsemin telst varla mengandi, þótt aukinn útblástur fylgi aukinni umferð þá er svæðið strjálbýlt og vaxandi notkun á rafknúnum farartækjum. Meðhöndlun skólps verður samkvæmt lögum og reglugerðum sem ætti að tryggja öryggi og hlutleysi þess þáttar. Hótélstarfsemi fylgir óhjákvæmilega aukni umferðaralag. Þannig getur aukin umferð dregið úr öryggi umferðar á svæðinu og/eða skapa aukna hættu við vegamót. Á móti má segja að ef viðkomandi ferðamann væru ekki þarna þá væru þeir annarsstaðar með tilheyrandi áhrifum.

**Áhrif á heilsu og öryggi eru metin óveruleg.**

### Auðlindir

Landsvæðið er auðugt af neysluvatni og mörg vatnsból eru við rætur Búrfells og víðar. Skipulagssvæðið liggur neðarlega í landinu og þannig áhrifalaust gagnvart þeirri auðlind. Tún og akurlendi getur vissulega talist auðlind, en með aðalskipulagsbreytingu er fjallað um forsendur fyrir því hversvegna horfið hefur verið frá búrekstri og akuryrkju á svæðinu.

**Áhrif á auðlindir eru metin óveruleg.**

### Samfélag

Uppbygging ferðaþjónustu og gístaðstöðu stuðlar að fjölgun beinna og afvegaleiddra atvinnutækifæra í sveitarfélaginu og getur þannig haft áhrif á fjölgun íbúa og jákvæð áhrif á þjónustu kringum greinina. Nánast eingin íbúðabyggð er á svæðinu, aðeins frístundahús og ferðaþjónustustarfsemi, og því mun uppbygging þessi ekki hafa bein áhrif á gæði íbúðabyggingar.

**Áhrif á samfélag eru metin jákvæð.**

## 2. Valkostagreining

Frumkvæðið og ósk um skipulag ferðaþjónustusvæðis er fram komin frá hendi landeiganda og voru fyrst lögð fram sem fyrirspurn til sveitastjórnar (sjá umfjöllun í kafla 2 í breytingu á aðalskipulagi). Í svari sveitastjórnar kom fram að henni þætti svæðið hentugt fyrir hótelfarfsemi 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.

Annar valkostur er því aðeins „núll kostur“. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi, en jafnframt er í gildi deiliskipulag frístundahúsa á svæðinu.

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

## 3. Niðurstaða

Sveitarfélagið Grímsnes- og Grafningshreppur hefur á síðustu árum og áratugum skapað sér sérstöðu með uppbyggingu ferðaþjónustu og þjónustu við sumarhúsaeigendur. Á stórum hluta láglendis þess er kjarri vaxið hraunlendi, mólendi og melar sem eftirsóttir hafa verið til sumarhúsabygginga. Um sveitirnar liggja leiðir bæði upp að Gullfoss, Geysi, Laugarvatn og Þingvallavatn og um þær renna líka Sogið og Hvítá. Kerið er síðan eitt af krúnudjásnum sveitarinnar. Stefna sveitafélagsins er að svara og þjóna vaxandi eftirspurn eftir ferðaþjónustu á svæðinu, enn um sinn a.m.k.

Að ofansögðu, og að teknu tilliti til jákvæðra og neikvæðra áhrifa uppbyggingar á náttúru, umhverfi og samfélag er niðurstaða aðstandenda og skipulaghönnuðar að skipulagið eigi rétt á sér.

## 7. Skipulagsferli, kynning og samráð

### 1. Umsagnir og athugasemdir

Að lokinni kynningu tillögunnar liggja fyrir umsagnir og/ eða athugasemdir frá eftirtöldum aðilum:

- Fulltrúa Félags lóðareigenda við Herjólfsstíg og lóðareigendum eftirtalinna lóðar; Herjólfsstíg 1, 3 og 18 og Freyjustíg 2 og 12. Einnig lóðareigendum Suðurbakka 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18 og 20, og Mánabakka 1, 3 og 5. Megininntak athugasemdanna snúa að áhrifum breytingarinnar á heildaryfirbragð og friðsæld svæðisins.
- Brunavarnir, dags. 31.3.2025. Engar athugasemdir en áskilinn réttur til að veita umsögn á síðari stigum.
- Minjastofnun Íslands, dags. 30. maí 2025. Stofnunin óskaði í umsögn sinni eftir nýrri fornleifaskráningu á skipulagssvæðinu og var brugðist við því og skipulag aðlagð breyttum forsendum.
- Vegagerðin, dags. 30.12.2024. Gerði athugasemd við upphaflega tillögu en brugðist hefur verið við athugasemdum í framlagðri tillögu með færslu á innkeyrslu.
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, dags. 11.4.2025. Athugasemdir í fimm töluliðum.

Varðandi athugasemdir Heilbrigðiseftirlits við tillögu að deiliskipulagi, þá eru þrír síðustu töluliðirnir samhljóma athugasemdum stofnunarinnar við tillögu að aðalskipulagi svæðisins. Þar var tilgreint að við þeim athugasemdum yrði brugðist í greinargerð og skilmálum deiliskipulags. Litið er svo á að á viðeigandi stöðum hafi verið brugðist við þeim athugasemdum og ábendingum sem fram koma. Þó er ekki talin ástæða til að skigreina „iðnaðarsvæði fyrir skólphreinsistöð“ eins og velt er upp í tölulið 5.

Bent er á að eftir kynningu skipulagsins hefur verið dregið úr umfangi leyfilegrar starfsemi á svæðinu. Þannig er gert ráð fyrir að hótélbyggingin verða einungis einnar hæðar í stað tveggja áður, að undanskildum miðhluta með móttöku og veitingasölum þar sem heimilaðar verða tvær hæðir. Þá er gert ráð fyrir 100 gistirúmum í stað 150 áður. Þá var orðinu „persónueiningar“ breytt í „gistirúm“.

Að öðru leyti hefur við mótun tillögu við deiliskipulag verið brugðist við ábendingum og athugasemdum eftir því sem kostur er.

Að ósk sveitastjórnar hafa að auki verið gerðar þrívíðar teikningar að mögulegu útliti hótels á svæðinu til að auka skilning á áhrifum skipulagsbreytingarinnar, og eru myndirnar sýndar á breyttum meðfylgjandi skipulagsupprætti.

### 2. Skipulagsferli

Við framlagningu deiliskipulags var eftirfarandi framvinduáætlun sett fram:

1) Skipulagslýsing kynnt í júní 2024	2) Aðalskipulags- og deiliskipulagsbreyting auglýstar í mars-apríl. 2025	3) Breytingar staðfestar sumar 2025
--	---	---