



REYKJALUNDUR Í GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPI

Deiliskipulag landbúnaðarsvæðis

04.06.2026



Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann _____

f.h. Grímsnes- og Grafningshrepps

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

109593-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

SOS, IS

RÝNT

AB

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Landsskipulagsstefna 2024 - 2038	4
2.2	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020 – 2032	5
2.3	Náttúruvá	6
2.4	Deiliskipulag	6
2.5	Fornminjar	6
2.6	Vistgerðir	6
2.7	Vatnaáætlun Íslands 2022-2027	7
3	DEILISKIPULAG	7
3.1	Byggingarheimildir og skilmálar	7
3.2	Aðkoma	8
3.3	Veitur	8
3.4	Sorp	9
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
4.1	Hönnun og uppdrættir	9
4.2	Mæliblöð	9
4.3	Regnvatn	9
4.4	Frágangur svæðis og umgengni	9
4.5	Brunavarnir	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
6	SKIPULAGSFERLI	10

1 INNGANGUR

Hér er sett fram nýtt deiliskipulag fyrir jörðina Reykjalund L168273 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Á jörðinni er rekin garðyrkjustöð og stendur til að stækka starfsemina og auka framleiðslu. Samhliða verður rekin ferðapjónusta með gistingu fyrir allt að 20 gesti. Einnig vilja eigendur búa á jörðinni og vera með húsnæði fyrir starfsfólk. Stærð skipulagssvæðis er 8 ha.

Á jörðinni standa allnokkur mannvirki, s.s. gróðurhús, geymslur og gestahús. Samhliða deiliskipulaginu er unnið að leiðréttingu og/eða breytingu á skráningu mannvirkja í fasteignaskrá HMS.

Í gildi er deiliskipulagið *Reykjanes frístundabyggð*, samþ. 20.09.2000. Reykjalundur er hluti af því deiliskipulagi og var áður hluti jarðarinnar Reykjanes. Skipulagið er komið nokkuð til ára sinna og er í raun barn síns tíma miðað við þær kröfur og aðferðir sem gerðar eru til skipulags í dag. Því er farin sú leið að fella út þann hluta gildandi deiliskipulags Reykjaness sem tekur til Reykjalundar og vinna þess í stað sjálfstætt deiliskipulag fyrir jörðina. Samhliða er unnin óveruleg breyting á deiliskipulagi Reykjaness þar sem Reykjalundur er felldur út. Gildandi deiliskipulag Reykjaness heldur sér að öðru leyti.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmynda frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum frá IS50v frá LMÍ og landeignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Jörðin Reykjalundur L168273 í Grímsnes- og Grafningshreppi er lögbýli sem hefur ekki skráða stærð í fasteignaskrá HMS. Jörðin er afmörkuð 8 ha í landeignaskrá, en sú afmörkun byggir á deiliskipulagi. Afmörkun jarðar frá HMS (ágúst 2025) er notuð sem jarðamörk á deiliskipulagsuppdrætti. Jörðin er staðsett suðaustan Biskupstungnavegar, um 10 km norðaustan við Borg í Grímsnesi. Jörðin er mikið gróin og flatlend, aðkoma er frá Biskupstungnabraut. Á jörðinni er rekið garðyrkjubýli og standa á henni nokkur mannvirki, geymslur, gestahús og gróðurhús. Til stendur að gera hluta þessara bygginga upp ásamt því að byggja ný gróðurhús/skemmur, íbúðarhús, gestahús og starfsmannahús.

2.1 Landsskipulagsstefna 2024 - 2038

Um land og landnotkun segir:

- Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar.
- Við skipulagsgerð í dreifbýli verði landi sem hentar vel til ræktunar matvæla almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti, svo sem til skógræktar.

- Skipulag landnotkunar í dreifbýli styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli. Ákvarðanir um ráðstöfun lands fyrir uppbyggingu taki mið af staðareinkennum svo sem víðernum, sérkennum landbúnaðarlands, verndarsvæðum, varðveislu nytjalands og menningarlandslags.
- Stefna í skipulagsáætlunum um ræktun stuðli að framleiðslu afurða með lítið kolefnisspor. Í skipulagi dreifbýlis verði stutt við fjölbreytta nýtingu landbúnaðarlands, svo sem í tengslum við nýsköpun og ferðaþjónustu.

Um samfélag segir:

- Skipulag landnotkunar efli búsetu og samfélag í þéttbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli.
- Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.

Deiliskipulagið er metið í samræmi við landsskipulagsstefnu því heimilt er að byggja upp til matvælaframleiðslu og fastrar búsetu.

2.2 Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020 – 2032

Í gildi er Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020 – 2032. Jörðin Reykjalundur er skilgreind sem landbúnaðarsvæði (L2) í aðalskipulaginu.

Um landbúnaðarsvæði segir m.a. í gildandi aðalskipulagi:

- Halda skal í dreifbýlisyfirbragð, þ.e. ekki vera með samfellda byggð eða götumynd eða litlar samliggjandi lóðir.
- Útihús og aðrar byggingar tengdar landbúnaði skulu reistar í tengslum við önnur hús á jörðinni, þó þannig að mengun, s.s. vegna lyktar, hafi sem minnst áhrif á íbúa.
- Þar sem er föst búseta er heimilt að stunda annan minniháttar atvinnurekstur, ótengdan landbúnaði, s.s. ferðaþjónustu, afurðasölu eða léttan iðnað. Stærð bygginga fyrir slíka starfsemi getur verið allt að 800 m². Uppbyggingin skal vera í tengslum við núverandi byggð til að nýta þær veitur og samgönguleiðir sem fyrir eru. Umfangsmeiri rekstur verður einungis heimill á svæðum sem eru skilgreind fyrir aðra atvinnustarfsemi í aðalskipulagi.
- Heimilt er að byggja upp á minni spildum í tengslum við núverandi bæjartorfur, vegi og veitur. Fjarlægð nýrra íbúðarhúsa frá þjóðvegi verði almennt undir 1 km. Á hverri jörð, sem er að jafnaði 25 ha eða stærri, er heimilt að byggja 4 stök íbúðarhús og 4 stök frístundahús. Íbúðarlóðir skulu að jafnaði vera 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,03, en getur verið hærra á bæjarhlöðum, eins og nánar verður útfært í deiliskipulagi. Ef um er að ræða 5 eða fleiri frístundahús þarf að breyta aðalskipulagi.
- Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 20 gesti, í flokki I og II, skv. reglugerð nr.1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Gistingin getur fallið undir liði b, c, f og g í 4. gr. reglugerðarinnar.

TAFLA 1. Skilmálar aðalskipulags fyrir landbúnaðarsvæði L2.

NR.	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR
L2	Gott landbúnaðarland	Landbúnaðarland í flokki II-IV. Land að hluta til ágætt til akuryrkju, einkum land í flokki II. <ul style="list-style-type: none">• Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi, sem getur verið ótengd landbúnaði.• Forðast skal að raska samfellu í góðu landbúnaðarlandi með byggingum og vegagerð.• Hluti svæða getur hentað vel til skógræktar og skjólbeltaræktunar.• Landspildur eru jafnan yfir 10 ha að stærð.

Deiliskipulagið er metið í samræmi við aðalskipulag því heimilt er að byggja upp til matvælaframleiðslu og fastrar búsetu á landbúnaðarsvæði L2.

2.3 Náttúruvá

Hluti jarðarinnar er í gildandi aðalskipulagi á skilgreindu náttúruvársvæði vegna flóðahættu. Eftirfarandi gildir um byggingar á hættusvæðum vegna vatnsflóða:

- Huga þarf vel að undirlagi bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðhæð.
- Ekki er heimilt að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum.

2.4 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagið *Reykjanes frístundabyggð*, samþ. 20.09.2000. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því.

Samhliða auglýsingu á nýju deiliskipulagi fyrir Reykjaland verður deiliskipulagi fyrir Reykjanes breytt og land Reykjalandar felld út úr því.

2.5 Fornminjar

Fornleifaskráning vegna deiliskipulags fór fram vorið 2026. Fjórar minjar fundust innan eða í nágrenni við skipulagssvæðið. eru þær sýndar á uppdrætti ásamt helgunarsvæði og settir skilmálar um þær.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

TAFLA 2. Mannvirki byggð árið 1940 eða fyrr.

NR MATSHLUTA	TEGUND HÚSS	LÝSING
04	Braggi	Byggður árið 1940. Stærð 85,4 m ² .
02	Geymsla	Byggð árið 1939. Klædd með bárujárn. Stærð 74,6 m ² .

2.6 Vistgerðir

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru vistgerðir á svæðinu aðallega tún- og akurlendi. Hafa skal í huga nákvæmni vistgerðakorta, sem miðast við kvarða í 1:25.000 eða minni. Einnig er um að ræða mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið.

2.7 Vatnaáætlun Íslands 2022-2027

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.

Á skipulagssvæðinu er að finna tvö vatnshlot:

- Vatnshlotið Hvítá (nr. 103-255-G), flokkast sem grunnvatn. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott. Hvort tveggja er óþekkt.
- Vatnshlotið Laugardalur (nr. 103-254-G), flokkast sem grunnvatn. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott. Hvort tveggja er óþekkt.

Ekki er gert ráð fyrir að vatnshlot breytist eða að breytingar verði á vatnsgæðum, vatnsmagni, efna- eða eðliseiginleikum vatns frá því sem er í dag.

3 DEILISKIPULAG

Nýtt deiliskipulag nær yfir jörðina Reykjalund. Á deiliskipulagsupprætti eru sýndar núverandi byggingar og afmarkaðir byggingareitir fyrir nýjar byggingar. Á jörðinni er heimilt að vera með fasta búsetu, landbúnaðarstarfsemi og garðyrkju, ásamt minniháttar ferðaþjónustu.

Núverandi gróðurhús eru sýnd á deiliskipulagsupprætti en ekki afmarkaður byggingareitur fyrir þau því ekki er ætlunin að stækka þau eða fjölga þeim. Heimilt er að viðhalda mannvirkjum.

3.1 Byggingarheimildir og skilmálar

Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingareita, eins og þeir eru sýndir á mæliblaði. Staðsetning bygginga er frjáls innan byggingarreita. Mænisstefna og þakhalli er frjáls. Leitast skal við að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal til frágangs umhverfis byggingar og bílastæði og gæta að heildar yfirbragði svæðisins.

Þekktar minjar eru sýndar á deiliskipulagsupprætti ásamt 15 m helgunarsvæði. Hluti minja og helgunarsvæða er innan byggingarreita. Ef óhjákvæmilegt reynist að raska minjum vegna framkvæmda skal hafa samráð við Minjastofnun vegna þess.

Hluti byggingareita fyrir íbúðarhús og starfsmannahús er innan flóðasvæðis skv. aðalskipulagi. Þar sem þannig háttar til skal gólfkóti bygginga taka tillit til mögulegrar flóðhæðar.

Ræktun í gróðurhúsum er árstíðabundin, hefst snemma á vorin og lýkur í nóvember. Aðeins er verið með takmarkaða lýsingu í einu gróðurhúsi á vorin.

TAFLA 3. Byggingarheimildir og skilmálar.

NR BYGGINGAR-REITS	SKILMÁLAR	HÁMARKS BYGGINGAR-MAGN M ²	NÚVERANDI BYGGINGAR-MAGN M ²
B1	Innan byggingareits er 74,6 m ² geymsla byggð árið 1939. Heimilt er að breyta henni í íbúðarhús og stækka í samráði við Minjastofnun. Samræmi skal vera í útliti allrar byggingarinnar. Mænishæð allt að 6,5 m.	250	74,6
B2	Heimilt er að byggja tvö frístundahús, hvort um sig allt að 100 m ² . Mænishæð allt að 5,0 m.	200	0
B3	Innan byggingareits er 85,4 m ² braggi, byggður árið 1940. Aðstöðuhús 110,6 m ² byggt árið 2005. Þrjú 12 m ² hús og eitt 16 m ² sem ætluð eru fyrir starfsfólk og fjölskyldu. Heimilt er viðhald og endurbætur á núverandi húsum. Borað hefur verið eftir heitu vatni og er heimilt að bora aðra holu verði það talið fýsilegt. Dælustöð fyrir borholu er niðurgrafin og er heimilt að byggja allt að 15 m ² hús ofan á hana. Einnig er heimilt að byggja allt að 15 m ² hús fyrir dælustöð nýrrar borholu ef til þess kemur.	278	263
B4	Heimilt er að byggja íbúðarhús með bílskúr. Á reitnum er 20 m ² gestahús. Mænishæð allt að 6,5 m.	350	20
B5	Á byggingareitnum er gróðurhús. Heimilt er að byggja tvö gróðurhús/skemmu til viðbótar. Mænishæð allt að 6,5 m.	700	200
B6	Heimilt er að byggja 2 hús og vera með gistingu fyrir 8 gesti. Stærð hvers húss allt að 50 m ² . Mænishæð allt að 5,0 m. Gisting í flokki I og II.	100	0
B7	Heimilt er að byggja 4 hús og vera með gistingu fyrir 12 gesti. Stærð hvers húss allt að 50 m ² . Mænishæð allt að 5,0 m. Gisting í flokki I og II. Heimilt er að bora eftir heitu vatni og vera með þau mannvirki sem þarf til að nýta það. Byggja má allt að 15 m ² dæluhús.	215	0
B8	Heimilt er að byggja 5 gróðurhús með mænishæð allt að 5,0 m.	1700	0

3.2 Aðkoma

Aðkoma að Reykjalundi er frá Biskupstungnabraut (nr. 35) um Reykjanesveg (nr. 3791). Á uppdrætti er sýnd aðkoma að skipulagsvæðinu og að byggingarreitum. Burðargeta vega, breidd þeirra og beygju-radíusar skulu miðast við að þeir þoli umferð þungra neyðarbíla, allt að 30 tonn. Bílastæði skulu vera við hvert hús.

3.3 Veitur

Reykjalundur er tengdur vatnsveitu sveitarfélagsins, dreifikerfi Rarik og hitaveitu frá borholu í landi Reykjanes.

Fráveita frá núverandi húsum og atvinnustarfsemi fer beint í hreinsivirki. Gert er ráð fyrir nýjum hreinsivirkjum fyrir ný hús. Sýnd er leiðbeinandi staðsetning á uppdrætti. Mælst er til þess að hreinsivirki séu samnýtt eftir því sem hægt er. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Uppsetning og frágangur skal vera í samræmi við reglugerðir og kröfur heilbrigðisyfirvalda. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Nýjar lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

3.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Um meðferð, flokkun og losun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna eftir því sem við á; lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, aðkomu að byggingum, kvaðir ef einhverjar eru og hæðartölur. Komi upp misræmi á milli mæliblaðs/merkjalýsingar og deiliskipulags varðandi staðföng, afmörkun, hnitsetningu, stærð lóða eða málsetninga, skal merkjalýsingin gilda.

4.3 Regnvatn

Vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús skal beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.4 Frágangur svæðis og umgengni

Almennt skal frágangur svæðis vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Landeigandi ber ábyrgð á að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktir og uppgefnar hæðartölur.

Þess skal gætt að raska ekki landi að óþörfu. Lögð er áhersla á góða ásýnd svæðis.

4.5 Brunavarnir

Jörðin er innan starfsvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal finna lausn á öflun slökkvivatns í samráði við Brunavarnir Árnessýslu.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins er metin í samræmi við skilmála fyrir landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Á Reykjalandi er rekin garðyrkjustöð og er stefnan að efla hana ásamt því að vera með fasta búsetu og íbúðir fyrir starfsfólk, ásamt ferðaþjónustu.

Metið er að skipulagið hafi á heildina litið jákvæð eða óveruleg áhrif á umhverfispætti og styrki byggð og matvælaframleiðslu í sveitarfélaginu.

6 SKIPULAGSFERLI

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt HMS.

Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Umhverfis- og Orkustofnun
- RARIK
- Brunavarnir Árnessýslu
- Veðurstofa Íslands

Reiknað er með að deiliskipulagstillagan verði auglýst í sumar og staðfest í haust.