

**Deiliskipulag fyrir Efri-Brú Kvíanes og
Efri-Brú Kvíanes 4
Í Grímsnes og Grafningshreppi**

GREINARGERÐ

Efnisyfirlit

1.	INNGANGUR.....	3
1.1	Staðhættir	3
2.	FORSENDUR.....	4
2.1	Staðhættir	4
2.2	Fornleifaskráning - fornleifavernd	4
2.3	Landslag, náttúrufar og dýralíf.....	4
2.4	Þjónusta.....	5
2.5	Útivist	5
2.6	Núverandi landnotkun	5
2.7	Lóðir.....	5
3.	DEILISKIPULAG	5
3.1	Almennt	5
3.2	Tengsl við aðrar áætlanir	5
3.3	Frístundahúsalóðir.....	6
3.4	Aðkoma, vegir og gönguleiðir	6
3.5	Landmótun, efnistaka og efnislosun	6
3.6	Almenningsrými	6
3.7	Kalt vatn	6
3.8	Heitt vatn.....	6
3.9	Rafmagn.....	6
3.10	Frárennsli	7
3.11	Sorp	7
4.	SKIPULAGSSKILMÁLAR	7
4.1	Uppdrættir og fylgiskjöl	7
4.2	Lóðir.....	7
4.3	Byggingarreitur	7
4.4	Útkeyrsla	7
4.5	Bílastæði.....	7
4.6	Gróður	8
4.7	Áhrif á umhverfið	8
5.	BYGGINGARSKILMÁLAR.....	8
5.1	Almenn atriði.....	8
5.2	Stærð húsa	8
5.3	Hönnun og uppdrættir.....	9
5.4	Mænishæð	9
5.5	Hæð veggja.....	9
5.6	Hæð sökkuls	9
5.7	Þakhalli	9
5.8	Upphitun húsa	9
5.9	Pallar og verandir	9
5.10	Girðingar	9
5.11	Fornleifar	9

1. INNGANGUR

1.1 Staðhættir

Löndin Efri-Brú Kvíanes (Fasteignanúmer F2344130, Landnúmer 191871) og Efri-Brú Kvíanes 4 (Fasteignanúmer F2535021, Landnúmer 238165) eru hluti af fleiri lóðum undir lóðarheitinu Efri-Brú Kvíanes.

Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð í gildandi aðalskipulagi.

Deiliskipulag af ofangreindum lóðum er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsuppdraetti dagsett í september 2025 sem merkt er sérstaklega á uppdraetti. Eftirfarandi greinargerð gildir einungis fyrir Efri-Brú Kvíanes og Efri-Brú Kvíanes 4. Deiliskiplagið er unnið á arkitektastofunni Arkiteó af Einari Ólafssyni arkitekt FAÍ í samráði við Grímsnes og Grafningshrepp.

Heiti deiliskipulagssvæðisins verður: Deiliskipulag fyrir **Efri-Brú Kvíanes og Efri-Brú Kvíanes 4**

2. FORSENDUR

2.1 Staðhættir

Efri-Brú Kvíanes er 4,1 ha. land úr landi Efri-Brúar í Grímsnes og Grafningshreppi við þjóðveg nr. 36 sem er stofnvegur tæpum 20 km norðan við Selfoss og um 27 km frá þjónustumiðstöðinni á Þingvöllum. Landamörkin liggja við land Kvíanes og Efri-Brúar til norð-austurs og Efri-Brú Kvíanes 3 og Efri-Brú Kvíanes 4 til suðurs. Landamörkin til norð-vesturs liggja að Úlfjótstvatni.

Efri-Brú Kvíanes 4 er 5,6 ha land úr landi Efri-Brúar í Grímsnes og Grafningshreppi við þjóðveg nr. 36. Landið liggur að þremur öðrum löndum. Efri-Brú Kvíanes til norðurs, Efri-Brú Kvíanes 3 til norð-austurs og Efri-Brú Kvíanes 1 til austurs. Landamörkin til suðurs liggja að Úlfjótstvatni. Sjá uppdrátt með greinargerðinni. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir frístundabyggð fyrir samtals 14 lóðum á þessum tveimur lóðum. Deiliskipulag þetta er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

2.2 Fornleifaskráning - fornleifavernd

Fyrir liggur fornleifaskráning og umsögn Fornleifastofnunar Íslands frá september 2025, gerð af Ragnheiði Gló Gylfadóttir. 6 fornleifar fundust á svæðinu. Þær eru merktar á deiliskipulagsuppdrætti og í greinargerð Fornleifastofnunar merktar ÁR-430:016, ÁR-430:036, ÁR-430:060, ÁR-430:061_1, ÁR-430:061_2 og ÁR-430:062. ÁR-430:016 er tóft efst upp á hólnum og er hún utan byggingarreits. ÁR-430:036 er örnefni niður við vatnið vestanmegin og langt utan byggingarreits. ÁR-430:60 er gata sem gengur annars vegar í norður-suður og er langt utan við byggingarreit og hinsvegar gata sem liggur sunnanmegin í vestur austur niður við vatn og er sömuleiðis langt utan við byggingarreit. ÁR-430:061_1 og ÁR-430:061_2 eru tóftir alveg niður við vatn vestan megin og langt utan við byggingarreit. ÁR-430:062 kallaður Kallhóll og er efst upp á hólnum og utan byggingarreits. Á uppdrætti er teiknaður 15 m helgunarsvæði um tóftirnar. Allar fornleifarnar falla undir 22.gr. laga um menningarminjar (Nr.80/2012).

2.3 Landslag, náttúrufar og dýralíf

Landslag Efri-Brúar Kvíanes er að mestu lynghólar og hallar til norð-vesturs í átt að Úlfjótstvatni. Landslag Efri-Brúar Kvíanes 4 er tún sem var áður notað til beitar fjár og hesta í seinni tíð. Landið hallar lítillega til suðurs og suð-vesturs í átt að Úlfjótstvatni. Lóðareigendur hyggjast leggja töluverða vinnu í trjárækt á svæðinu en þó aðallega á landi Efri-Brúar Kvíanes 4 þar sem nú er tún. Einnig stendur til að gera við núverandi vegi og búa til nýja. Fuglalíf er töluvert og fjölbreytt, bæði á landi og legi enda er svæði Úlfjótstvatn á skrá Alþjóða fuglaverndarsamtakanna um „alþjóðlega mikilvæg fuglasvæði“. Helstu fuglar á vatninu eru Himbrimi, Grágæs, Straumönd, Húsönd, Gulönd og sést hefur til Hafarnar á svæðinu. Góð silungsveiði er í Úlfjótstvatni en þar eru bleikja, urriði og hornsíli.

2.4 Þjónusta

Svæðið liggur fjarri þjónustu en styst er til Selfoss. Brunavarnir eru í höndum Brunavarna Árnessýslu.

2.5 Útivist

Svæðið er tilvalið til útivistar m.a. gönguferða og siglinga á vatninu. Golfvellir eru víða eins og á Selfossi, Hveragerði og í nálægð Laugarvatns.

2.6 Núverandi landnotkun

Efri-Brú hefur verið í einkaeign. Nú er enginn landbúnaður stundaður í landi Efri-Brúar Kvíanes og Efri-Brúar Kvíanes 4.

2.7 Lóðir

Við gerð uppdráttar var stuðst við tölvugrunn og allar lóðir eru hnitasettar.

3. DEILISKIPULAG

3.1 Almennt

Í þessu nýja deiliskipulagi er gert ráð fyrir frístundahúsum á 14 lóðum á 4,1 ha lóð Efri-Brúar Kvíanes og 5,6 ha lóð Efri-Brú Kvíanes 4. Lóðirnar eru eignarlóðir og verður leyfilegt að leigja út húsnaði til lengri eða skemmri tíma. Útfærsla deiliskipulagsins byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um staðhætti og stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu deiliskipulagssvæðisins. Við vatnsbakkann verður byggð ein bryggja fyrir allt svæðið. Endanleg staðsetning ræðst af staðháttum m.t.t. dýptar vatnsins og aðkomu að bryggjunni. Tillaga deiliskipulagsins verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynnt almenningi eins og kveðið er á um í skipulagslögum.

3.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Stefna aðalskipulags Grímsness og Grafningshrepps 2020-2032 (3.1.2 Frístundabyggð (F)), eru höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulags frístundabyggðar í landi Efri Brúar Kvíanes og Efri-Brúar Kvíanes 4.

Stefna og almenningur skilmálar deiliskipulags þessa skulu taka mið af stefnu og almennum skilmálum aðalskipulags Grímsness og Grafningshrepps 2020-2032 fyrir svæði F12.

Lóðirnar eru misstórar. Arkitektúr og litaval frístundahúsa þarf að aðlagja sem best að landslaginu. Ræktun og meðferð lands skal vera þannig að gróðursvæði falli vel að landi.

3.3 Frístundahúsalóðir

Alls eru 14 frístundahúsalóðir í deiliskipulaginu, merktar eftir götuheitum og númerum. Lóðirnar eru frá 4500 – 12,000 m² að stærð.

3.4 Aðkoma, vegir og gönguleiðir

Aðkomur að Efri Brú Kvíanes og Efri-Brú Kvíanes 4 er frá Þjóðvegi 36. Stefnt verður að setja upp rafmagnshlið fyrir íbúa svæðisins. Gatan liggur um mitt svæðið í vestur-austur og út frá henni kvíslast vegir að lóðunum á svæðinu til norðurs og suðurs. Fyrirhugað er að gera við núverandi vegi á svæðinu. Reynt verður að hafa þá lítillaga uppbyggða þannig að snjór safnist síður á þeim að vetri til. Girðingar eru ekki leyfðar nær vatnsbakkanum en 20 metrum nema ef þarf að hindra aðgang dýra á milli svæða. Gert er ráð fyrir að sumarhúsbyggðin verði öll innan fjárheldrar girðingar þ.a. óþarft sé að girða af einstakar lóðir. Eigendur lóða við Efri-Brúa Kvíanes og Efri-Brú Kvíanes 4 hafa óhindraðan aðgang að bökkum Úlfjótswatns innan skipulagssvæðisins.

3.5 Landmótun, efnistaka og efnislosun

Ekki er gert ráð fyrir mikilli formun lands innan lóðar. Ávallt er miðað við að land sé sem mest óhreyft og náttúrulegt. Efni sem nauðsynlegt er að flytja á brott svo sem vegna uppgraftrar úr hússtæði skal koma fyrir á viðurkenndum losunarstað, eða á stað sem landeigandi vísar á innan landareignar. Ef lóðareigandi telur sig geta losað og formað land vegna húsgrunns á sinni lóð skal haft samráð við byggingarfulltrúa svæðisins og skal það koma skýrt fram á byggingarleyfisumsókn. Þó skal slík landmótun aldrei skyggja á útsýni annarra lóða. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis. Efni til fyllingar skal útvega utan skipulagssvæðisins. Vakin er athygli á 13.gr. Þjóðminjalaga (nr.107/2001) þar sem segir: „Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort megi fram halda og með hvaða skilmálum.“

3.6 Almenningsrými

Sameiginlegt leik- og útivistarsvæði er merkt sérstaklega í landi Efri-Brúar Kvíanes og Efri-Brúar Kvíanes 4.

3.7 Kalt vatn

Vatnsveitan Brú ehf útvegar kalt vatn fyrir allar lóðirnar á svæðinu.

3.8 Heitt vatn

Ekki er gert ráð fyrir heitavatnsveitu til að byrja með.

3.9 Rafmagn

Rafmagn mun liggja að öllum lóðum á svæðinu í vegi. Ekki verður leyft að hafa rafmagnsleiðslur í lofti.

3.10 Frárennsli

Samkvæmt aðalskipulagsuppdráttum er frístundabyggðin ekki innan þekktra sprungusvæða. Komi sprungur eða jarðsig í ljós við jarðvegsframkvæmdir skal það tilkynnt og gerðar viðeigandi ráðstafanir. Frágangur og útfærsla hreinsivirkja verður í samræmi við leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Stefnt skal að því til framtíðar að koma á sameiginlegu fráveitukerfi. Rotþrær og fráveitulagnir eru leystar fyrir hverja lóð fyrir sig og skulu staðsettar á teikningum fyrir hverja umsókn. Þær skulu síðan samþykktar af byggingarfulltrúa og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Aðkoma fyrir þjónustutæki og tankbíla að þeim skal vera góð. Við endurnýjun hreinsivirkja við þegar byggð hús skulu þau uppfylla ofangreind ákvæði.

3.11 Sorp

Sorphirða verður í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

4. SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Uppdrættir og fylgiskjöl

Þessu deiliskipulagi fylgir uppdráttur í mælikvarða 1:10000 og 1:2500 er sýnir lóðir, vegi og fyrirkomulag svæðisins. Nákvæm afmörkun lóða verður hnitasett á uppdraetti.

4.2 Lóðir

Alls verða 14 frístundahúsalóðir merktar með númerum á uppdraetti. Lóðirnar eru allar eignarlóðir.

4.3 Byggingarreitur

Byggingarreitur er rúmur í deiliskipulaginu, en takmarkast að einhverju leiti af grein 4.11.2 Svæði fyrir frístundabyggð í skipulagsáætlunum í skipulagsreglugerð um fjarlægð frá lóðarmörkum (10 m). Endanleg staðsetning frístundahúsa ákvarðast á aðaluppdraetti og á byggingarnefndarteikningum. Engir byggingarreitir eru nær vatni en 50 metrar og því í öllum tilfellum utan við lágmarksákvæði skipulagsreglugerðar sem er 50 metrar.

4.4 Útkeyrsla

Ein útkeyrsla er leyfð af hverri lóð

4.5 Bílastæði

Afmarka skal minnst tvö bílastæði innan hvernar lóðar og skulu þau gerð á kostnað lóðarhafa.

4.6 Gróður

Gróðursetning er heimil innan sumarbústaðalóða. Hafa skal í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á ásýnd en byggingar. Notkun íslenskra tegunda s.s. birki, ilmreyni, víði og reynivið gefa mesta möguleika til ræktunar. Gróðursetning furu, aspa og grenitrjáa er ekki heimil. Vegna sérstöðu náttúru og lífríkis Úlfjótssvatns er notkun áburðarefna óæskileg og með öllu óheimil meðan frost er í jörðu.

4.7 Áhrif á umhverfið

Ekki er talið að deiliskipulagið komi til með að hafa neikvæð áhrif í för með sér enda eru lóðirnar einungis 14 talsins. Markmið deiliskipulagsins er eingöngu að setja fram samræmda skilmála um byggingar á svæðinu.

5. BYGGINGARSKILMÁLAR

5.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því sem við á. Byggingarskilmálar eiga við allt deiliskipulagssvæðið, nema annars sé getið. Húsin á deiliskipulagssvæðinu skulu að jafnaði vera í jarðlitum og falla vel að umhverfi sínu til að minnka möguleika á neikvæðum sjónrænum áhrifum.

5.2 Stærð húsa

Fyrir svæði Efri-Brú Kvíanes 4 mega aðalhús vera allt að 200 m² (birt stærð) og lágmarksstærð er 50 m² fyrir aðalhús. Hæsta hæð aðalhúss með mæni skal ekki vera hærri en 5 metrar frá jörðu en 4 metrar ef þakið er slétt, mælt frá gólfkóta, en þó mega þakgluggar eða aðrir útkragandi hlutar húss vera hærri. Húsin mega vera á einni hæð og ris. Heimilt er að auki að byggja eitt aukahús sem gestahús, allt að 40 m², og skal hæsta hæð gestahúss ekki vera hærri en 3,5 metrar frá jörðu með mæni en 3 metrar ef þakið er slétt, mælt frá gólfkóta. Að auki er leyfilegt að byggja eitt gufubað eða tæknirými allt að 15 m². Nýtingarhlutfall má þó ekki fara yfir 0,05.

Fyrir svæði Efri-Brú Kvíanes mega aðalhús vera allt að 500 m² (birt stærð) og lágmarksstærð er 100 m² fyrir aðalhús. Hæsta hæð aðalhúss með mæni skal ekki vera hærri en 6,5 metrar frá jörðu en 5 metrar ef þakið er slétt, mælt frá gólfkóta, en þó mega þakgluggar eða aðrir útkragandi hlutar húss vera hærri. Heimilt er að auki að byggja tvö aukahús, samtals 120 m², og skal hæsta hæð ekki vera hærri en 4,5 metrar frá jörðu með mæni en 4 metrar ef þakið er slétt, mælt frá gólfkóta. Húsin mega vera á tveimur hæðum eða meira en aðlagast landi eins og hægt er. Nýtingarhlutfall má þó ekki fara yfir 0,05.

Þakhalli og mænisstefna allra húsa á svæðinu er frjál. Staðsetning innan byggingarreits er frjál. Sé um tvö hús eða fleiri að að ræða skulu þau öll vera

innan byggingarreits. Hús skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Húsagerð er frjáls að öðru leyti.

5.3 Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir byggingarfulltrúa Umhverfis- og tæknisvið uppsveita. Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála. Leitast skal við að hanna hús og umhverfi samkvæmt algildri hönnun.

5.4 Mænishæð

Vísað í grein 5.2.

5.5 Hæð veggja

Vísað í grein 5.2

5.6 Hæð sökkuls

Gólf húsa skulu höfð eins nærri jörðu og hægt er. Mesta hæð sjáanlegs sökkuls yfir landi má vera 1,5 metrar en einungis þar sem halli er mikill á lóð. Skal reynt að hafa sökkla eins lága og mögulegt er hverju sinni. Sama gildir um palla og verandir sem gerðar eru við húsið.

5.7 Þakhalli

Þakhalli húsa er frjáls, að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

5.8 Upphitun húsa

Húsin skulu hituð upp með rafmagni og e.t.v. hitaveitu eða á annan umhverfisvænan máta ef þess gefst kostur síðar. Fylgja skal í öllu 21.gr. reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Úlfljótsvatns um neyslugeyma.

5.9 Pallar og verandir

Umhverfis sumarhús er heimilt að byggja sólpalla og verandir. Fylgt skal kafla 7 í byggingarreglugerð varðandi útisvæði við mannvirki.

5.10 Girðingar

Girðingar skulu að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar. Heimilt er að byggja skjólgirðingar í allt að 2 metra hæð á og við dvalarsvæði. Litir girðinga skulu vera jarðlitir og ekki skera sig úr umhverfi. Girðingar skulu þannig úr garði gerðar að fólk eða skepnur skaði sig ekki á þeim.

5.11 Fornleifar

Þar sem í 61.gr. laga er kveðið á um sérstaka vernd þeirra jarðminja sem taldar eru upp í 2.mgr. greinarinnar. Skv. 3.mgr. ber að forðast röskun þeirra

náttúrufyrirbæra sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi.

Greinargerðinni fylgir einnig uppdráttur dagsettur í september 2025 .

Skipulagstillagan var auglýst skv. 1. Mgr. 41.grein skipulags- og byggingarlaga nr.

123/2010 með síðari breytingum frá _____ – _____ 202__ á vefsíðu

sveitarfélagsins. Athugasemdarfrestur var til _____ 202__

Sveitarstjórn Grímsnes og Grafningshrepps samþykkti deiliskipulagstillöguna

þann _____ 202__

Frá því að tillagan var auglýst hafa verið gerðar eftirfarandi breytingar að loknum

auglýsingartíma:

_____ 202_:

Frá því að tillagan var auglýst hafa verið gerðar eftirfarandi breytingar vegna

umsóknaraðila:

_____ 202_:

Þann xx. xxx 2025 auglýsti sveitarstjórn Grímsnes og Grafningshrepps niðurstöðu sína vegna athugasemda umsagnaraðila, í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 :

Einar Ólafsson, arkitekt FAÍ
Hvassaleiti 39
103 Reykjavík
S: 696 3699
Netfang: arkiteo@arkiteo.is