



GRÍMSNES OG GRAFNINGSHREPPUR

Aðalskipulag 2020 - 2032

Bíldsfell

Bíldsfell 3 E lóð 1 - L219971

Breyting á landnotkun

Deiliskipulagsbreyting

Lýsing á skipulagsverkefni,
skv. 30.gr. skipulagslaga nr. 123/2010

29. október 2025

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Hamrahlíð 23, 105 Reykjavík
Sími: 562-4140 Netfang: ima@simnet.is

Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	3
2. Skipulagslýsing.....	3
3. Deiliskipulag.....	3
4. Markmið.....	3
5. Forsendur.....	3
6. Skipulagssvæðið og staðhættir.....	4
7. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál.....	4
8. Aðalskipulagsbreyting.....	5
9. Stefna í Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2020 - 2032.....	6
10. Flokkun landbúnaðarlands.....	6
11. Umhverfi og yfirbragð byggðar.....	7
12. Fornleifar.....	7
13. Áhrifamat.....	8
14. Umsagnaraðilar.....	9
15. Skipulagsferli og tímaáætlun.....	9

1. Inngangur

Hér er um að ræða um 8,3 ha (82.795,6 m²) lands innan svæðis merkt F20 Bíldsfell (lóðir IIIe, IIId og reitur 5), L219971, sem samkvæmt núverandi, staðfestu Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2020–2032 er skilgreint sem frístundabyggð.

Er það ósk landeigenda að aðalskipulagi landsins verði breytt úr frístundabyggð í landbúnaðarsvæði, þar sem þau hafa hug á að setjast þar að og stunda ýmsan atvinnurekstur tengdan landbúnaði.

2. Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er unnin til að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess. Markmið hennar er að auka gagnsæi, stuðla að betra upplýsingaflæði, tryggja markvissari skipulagsvinnu og veita sveitarstjórn og öðrum sem að ferlinu koma betri yfirsýn frá upphafi skipulagsgerðar. Lýsing þessi er gerð samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sem hljóðar svo:

30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.

„Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu, þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi“.

Nánar er kveðið á um gerð og kynningu lýsingar aðalskipulagsverkefnis í skipulagsreglugerð.

3. Deiliskipulag

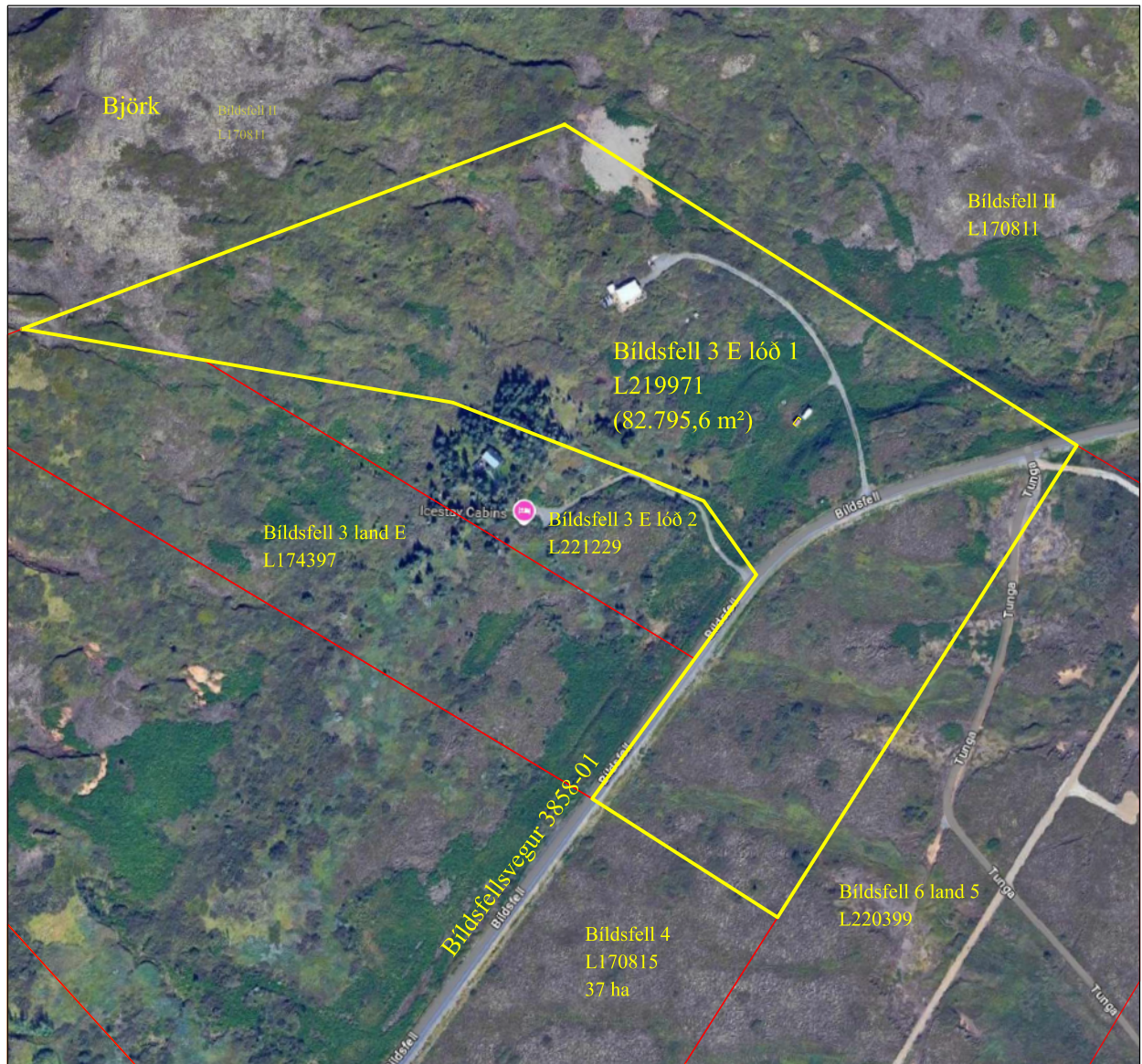
Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag sem var staðfest samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, með síðari breytingum, af sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann 7. júlí 2010. Deiliskipulagsbreyting var síðar staðfest af sveitarstjórn þann 3. október 2012, samkvæmt 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Ráðgert er að vinna deiliskipulagsbreytingu fyrir lóðina samhliða aðalskipulagsbreytingunni, í samræmi við staðfest Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020–2032, með síðari breytingum.

4. Markmið

Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er að fjölga íbúum sveitarfélagsins og nýta betur þá þjónustu og innviði sem fyrir eru, svo sem vegakerfi og veitur. Einnig er stefnt að því að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem kjósa að búa í dreifbýli og stuðla þannig að aukinni fjölbreytni í búsetu innan sveitarfélagsins.

5. Forsendur

Aðalskipulagsbreyting þessi er liður í því að mæta vaxandi eftirspurn eftir búsetu á svæðinu. Það er vilji sveitarfélagsins að fjölga lóðum til fastrar búsetu og skapa góð skilyrði fyrir atvinnu- og mannlíf, þannig að búseta á svæðinu verði eftirsóknarverð og sjálfbær til framtíðar.



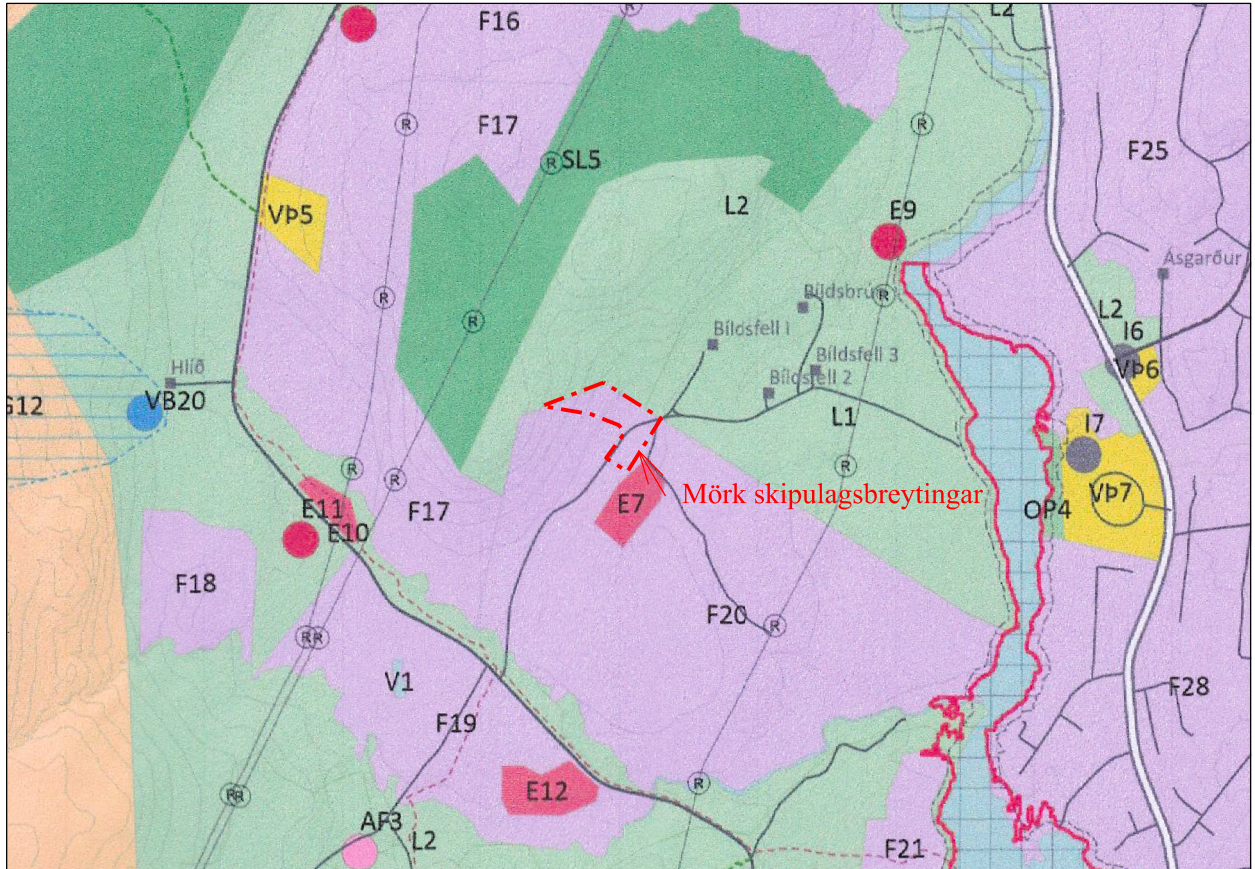
Skipulagssvæðið er sýnt með gulri línu.

6. Skipulagssvæðið og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er staðsett í hlíðum Bjarkar í Grafningi. Landið er, eins og áður hefur komið fram, um 8,3 ha að stærð og er að mestu gróið lyngmói. Það hallar nokkuð frá norðvestri til suðausturs og liggur í um 60–160 m h.y.s. Aðkoma að svæðinu er frá Bildsfellsvegi (vegur nr. 3858-01).

7. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál

Gerð verður grein fyrir fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumálum í deiliskipulagi.



Hluti úr Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2020 - 2032

8. Aðalskipulagsbreyting

Í þessari aðalskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að landinu verði breytt úr frístundabyggð í landbúnaðarsvæði. Jafnframt er fyrirhugað að vinna deiliskipulag fyrir svæðið og auglýsa það samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

Á landinu er skráður 66,3 m² sumarbústaður, sem er verið að stækka og breyta í íbúðarhús.

Landeigendur hafa í hyggju að setjast að í sveitarfélaginu og stunda þar atvinnustarfsemi tengda landbúnaði. Meðal annars er fyrirhugað að hefja berjarækt á landinu. Í því skyni er gert ráð fyrir að á landinu verði reist íbúðarhús og aukahús, svo sem vinnustofa, gróðurhús, hesthús, hænsnakofi og/eða geymsla eða skemma.

Gerðar verða breytingar á aðalskipulagsupprætti og í greinargerð í samræmi við framangreint.

9. Stefna í Aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2020 - 2032

Deiliskipulag sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnið í samræmi við stefnu og almenna skilmála sem fjallað er um í kafla 3.2.1 Landbúnaðarsvæði bls. 18 og 19 í greinargerð Aðalskipulagsins sem eru eftirfarandi:

Stefna

- * Landbúnaðarland í flokki L1 verði áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu. Landnýting skal vera í sátt við náttúruna og ekki misbjóða henni með ofbeit, mengum eða á annan hátt.
- * Byggingar, samfelld skógrækt og annað sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á landbúnaðarlandi L1, eða á skilgreindum verndarsvæðum.
- * Stuðlað verði að kolefnisjöfnun í landbúnaði og að bændur og aðrir landeigendur vinni að kolefnishlutleysi.
- * Leitast verði við að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá landbúnaði m.a. með vinnslu og nýtingu umhverfisvænna orkugjafa.
- * Stuðlað verði að viðhaldi núverandi votlendissvæða og eftir atvikum endurheimt votlendis.

Almennir skilmálar

- * Halda skal í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu, þ.e. ekki vera með samfellda byggð eða götummynd 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.
- * Lyktmengandi starfsemi s.s. eldihús alifugla, loðdýra og svína skal staðsett í a.m.k. 250 m fjarlægð frá annarri byggð. Staðsetning eldihúsa skal skoða í hverju tilfelli fyrir sig og meta m.a. út frá áætluðum fjölda dýra, ríkjandi vindátt og náttúrufarslegum aðstæðum. Ný eldihús, sem krefjast starfsleyfis UST skulu vera á iðnaðarsvæði.
- * 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 fm. Uppbyggingin skal vera í tengslum við núverandi byggð til að nýta þær veitur og samgöngur sem fyrir eru. Umfangsmeiri rekstur verður einungis heimil á svæðum sem eru skilgreind fyrir aða atvinnustarfsemi í aðalskipulagi.
- * Heimilt er að byggja upp á minni spildum í tengslum við núverandi bæjartorfur, vegi og veitu. Fjarlægð nýrra íbúðahúsa 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. Íbúðalóðir skulu vera minnst 1 ha og nýtingahlutfall allt að 0,03, en getur verið herra 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.

10. Flokkun landbúnaðarlands

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins hafa landbúnaðarsvæði verið flokkuð með hliðsjón af ræktunarhæfni og möguleikum til matvælaframleiðslu. Það land sem hér um ræðir er skilgreint sem frístundabyggð og hefur því ekki verið sérstaklega flokkað sem landbúnaðarland í aðalskipulaginu. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands telst landið hvorki tún né akurlendi, heldur náttúrulegur gróðurmói sem nýtist aðallega til útivistar og almennrar landnýtingar.

11. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í landskipulagsstefnu skulu vera höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhátum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars.

Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Markmið:

- * Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- * Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- * Umgengni verði til fyrirmyndar.
- * Útilýsing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónæði.
- * Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

Leiðir:

- * Byggingum verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra.
- * Íbúar verði hvattir til snyrtilegrar umgengni.
- * Reglulega verði staðið fyrir hreinsunarátaki í sveitarfélaginu.
- * Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósinu skal beint niður, eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.

12. Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning, Forminjaskráning í Grímsneshreppi II, unnin af Fornleifastofnun Íslands og gefin út í Reykjavík árið 2001. Auk þess voru framkvæmdar nánari mælingar á staðsetningu fornminja á svæðinu sumarið 2017. Samkvæmt framangreindum heimildum eru engar fornminjar skráðar á skipulagssvæðinu.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: „*Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands*”. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: „*Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands*”.

13. Áhrifamat

Svæðið er ekki innan verndarsvæðis. Skipulagsáformin eru ekki talin líkleg til að hafa veruleg umhverfis-áhrif í för með sér. Leitast er við að draga eins og unnt er úr neikvæðum sjónrænum áhrifum með því að kveða á um í skilmálum deiliskipulags að mannvirki falli að svipmóti landsins. Lita- og efnisval skal miðast við náttúrulega liti í umhverfinu. Þá skal sérstaklega hugað að heildaryfirbragði svæðisins og tryggja að það sé snyrtilegt í hvívetna. Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess verði ekki fyrir skaða.

Skipulagsáform þessi eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem þau munu styrkja byggð, skapa atvinnu tækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Ýrustu umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu, og skulu vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

Miðað við núllkost, það er að segja að svæðið verði óbreytt er áætlað að breytingin hafi, þegar á heildina er litið, lítil sem engin áhrif.

14. Umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun
Umhverfisstofnun
Minjastofnun Íslands
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
Vegagerðin
Brunavarnir Suðurlands

15. Skipulagsferli og tímaáætlun:

1. Lýsing á fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu kynnt fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps.
Áætlaður tími: nóvember 2025
2. Sveitarstjórn sendir lýsingu á verkefninu, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, til umsagnar Skipulagsstofnunar, umsagnaraðila og hagaðila, og kynnir hana jafnframt fyrir almenningi.
Áætlaður tími: nóvember / desember 2025
3. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefnd og sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps.
Áætlaður tími: janúar / febrúar 2026
4. Sveitarstjórn auglýsir tillöguna í héraðsblaði, dagblaði sem gefið er út á landsvísu, í Lögbirtingablaðinu og á heimasíðum skipulagsfulltrúa og sveitarfélagsins. Frestur til athugasemda er sex vikur frá birtingu auglýsingar.
Áætlaður tími: febrúar / mars 2026
5. Að loknum kynningartíma fer sveitarstjórn yfir innkomnar athugasemdir. Ef einhverjar eru, er þeim svarað. Sveitarstjórn samþykkir eða hafnar tillögunni í ljósi innsendra umsagna og athugasemda.
Áætlaður tími: mars / apríl 2026
6. Ef sveitarstjórn samþykkir tillöguna sendir hún hana til Skipulagsstofnunar til athugunar ásamt umsögnum og athugasemdum til endanlegrar afgreiðslu.
Áætlaður tími: mars / apríl 2026
7. Tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.
Áætlaður tími: apríl / maí 2026

Lýsing þessi, sem er í samræmi við 30. gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann _____ 20_____.