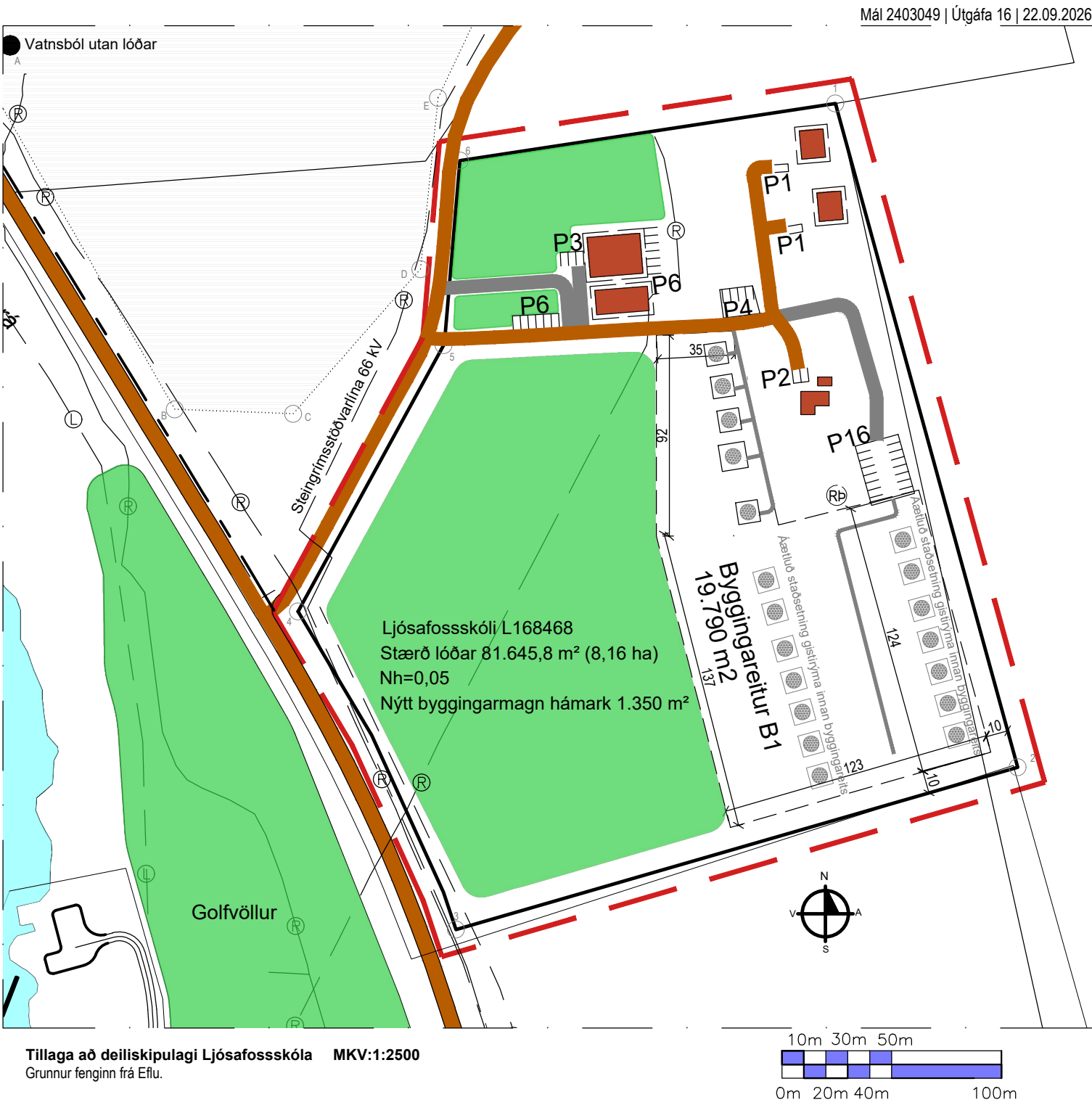


Ljósafossskóli L168468

Fjölgun gistirýma - Deiliskipulag



Hnitaskrá lóðar:

Hnit	X-hnit	Y-hnit
1	402289.040	401140.470
2	402372.100	400838.030
3	402116.160	400763.970
4	402044.240	400909.000
5	402110.850	401030.980
6	402117.920	401114.470

Hnitaskrá vatnsból:

Sótt af kortasjá sveitarfélags

Hnit	X-hnit	Y-hnit
A	401913	401167
B	401988	401001
C	402042	400999
D	402100	401065
E	402108	401143

Greinargerð og bindandi skilmálar-- Ljósafossskóli (L168468)

1. Forsendur og skipulagsstaða

Tillagan er nýtt deiliskipulag fyrir lóð Ljósafossskóla L168468 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Málið er skráð sem nýtt deiliskipulag og ekkert eldra deiliskipulag er fellt úr gildi með tillögunni. Skipulagssvæðið 81.645,8 m² (8,16 ha) samkvæmt undirritaðri merkjalýsingu Adam Hoffritz dags. 23.04.2026. Sjá fylgiupprátt H-101.

2. Samræmi við aðalskipulag

Visað er til Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepss 2020-2032, Ljósafossskóli - breyting á verslunar- og þjónustusvæði, mál 2403043, greinargerð 113092-01-GRG-001-V01 og uppdráttur 113092-01-ASKBR-001-V02, dags. 07.11.2025, breytt 26.06.2026. Vp3 er 3 ha.

Þar er heimil gisting og veitingar fyrir allt að 100 gesti í flokkum II, III og IV; gisting getur verið í húsum og tjöldum. Þrjú íbúðarhús og fóst búseta eru heimil og þar má vera aðstaða/íbúðir fyrir starfsfólk.

3. Núverandi mannvirki

Núverandi mannvirki og aðkomur er sýnt á uppdrátti. Samkvæmt merkjalýsingu eru tvö skráð gistiheimili á L168468, 700,4 m² og 557,0 m². Skráning og leyfisstaða allra mannvirkja skal staðfest við byggingarleyfisvinnu.

4. Uppbygging og byggingarmagn

B1 er 19.790 m². Heimilar eru allt að 35 nýjar gistieiningar innan B1, hver er að hámarki 75m². Samanlagt nýtt byggingarmagn innan B1 er að hámarki 1.350 m². Nýtingarhlutfall lóðar er nh=0,05 og er það heildarhámark allra bygginga á lóð, samtals 4.082,3 m². Heimildin 1.350 m² er sértækt hámark nýrrar uppbyggingar og felur ekki í sér sjálfstaða heimild umfram nh = 0,05

5. Hæð, ásynd og staðsetning

Mesta hæð nýrra gistieininga á mæni er 4,5 m frá meðalkóta aðliggjandi lands. Afmörkun byggingarreits B1 er bindandi. Tákn einstakra gistieininga innan B1 sýna leiðbeinandi fyrirkomulag. Endanleg staðsetning, gólfkótar, innbyrðis fjarlægðir og brunahólfun ákvarðast á aðaluppdráttum. Einingar skulu falla að landslagi; nota skal dempaða liti, lágstemmda útilýsingu og lágmarka jarðrask

6. Gestafjöldi, aðkoma og bílastæði

Samtímagestafjöldi á Vp3 má ekki fara umfram 100 manns. Aðkoma er frá Ljósafossvægi og innri akstursleiðir eru sýndar. Á uppdrátti eru 39 bílastæði, þar á meðal tvö stök P1-stæði. Endanleg mál stæða, aðgengisstæði, hleðsluaðstaða, aðkoma slökkviliðs og snúningsvæði skulu samræmast byggingarreglugerð og brunahönnun.

7. Umhverfi, nátturufar og minjar

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshotsins 104-503-G Lyngdalsheiði. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott. Samkvæmt gögnum aðalskipulagsbreytingarinnar er ekki gert ráð fyrir að fyrirhuguð starfsemi rýri vatnsgæði eða magnstöðu að því gefnu að vatnsöflun, fráveita og mengunavarnir séu fullnægjandi.

Á svæðinu geta verið vistgerðir með hátt verndargildi og svæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis. Framkvæmdir skulu eftir fongum fara fram utan varptíma. Raski utan þegar raskaðra svæða skal haldið í lágmarki og forðast skal röskun vistgerða með hátt verndargildi eftir því sem unnt er.

Aðalskráningu fornminja er lokið og samkvæmt Minjavefsjá Minjastofnunar Íslands, skoðaðri í júlí 2025 vegna aðalskipulagsbreytingarinnar, eru engar þekktar fornleifar skráðar innan svæðisins. Komi áður óþekktar fornleifar í ljós skal stöðva framkvæmdir án tafar og tilkynna Minjastofnun Íslands, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

8. Vatnsöflun

Vatnsból sem þjónar starfseminni er utan lóðar og er sýnt á uppdrátti. Áður en aukin gististarfsemi hefst skal liggja fyrir staðfestur nýtingarréttur, hnit og verndarsvæði vatnsbóls, lagnaleið, vatnsgæði og afkastageta fyrir starfsemi með allt að 100 gesti, samþykkt af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands samkvæmt gildandi kröfum um neysluvatn

9. Fráveita og slökkvivatn

9.1 Fráveita

Skólp er leitt í rotþró og siturlögn. Afkastageta núverandi fráveitukerfis svæðisins liggur ekki fyrir. Áður en nýjar gistieiningar eru teknar í notkun skal lagnahönnuður staðfesta afkastagetu kerfis og leggja fram afkastareikning og lausn fyrir núverandi starfsemi og allt að 100 gesti. Stækka skal eða endurnýja kerfið ef niðurstaða útreikninga krefst þess.

Hönnun, framkvæmd, rekstur og eftirlit skulu vera í samræmi við reglugerð 1450/2025 um fráveitur og skólphreinsun og samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

9.2 Slökkvivatn

Áður en byggingarleyfi er veitt fyrir nýjum gistieiningum skal liggja fyrir samþykkt brunahönnun og/eða sérstök slökkvivatnsáætlun. Hún skal sýna uppsprettu slökkvivatns, tiltækt magn og raunafköst, tökustað, lagnir eða búnað eftir því sem við á, akstursleið, burðarhæfni, snúningsaðstöðu og aðgengi slökkvibífreidda. Lausnin skal staðfest af Brunavörnum Árnessýslu eða þar til bærum yfirvöldum.

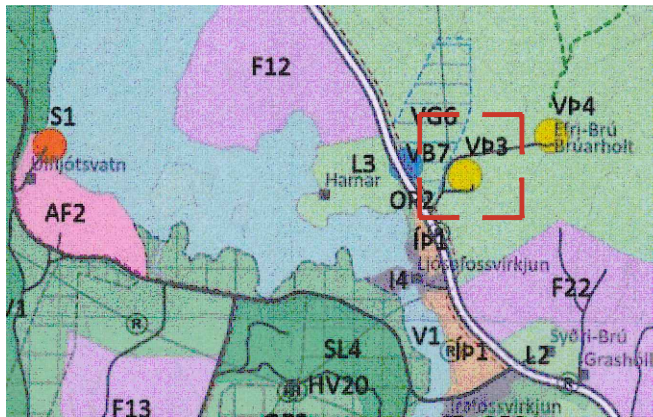
Málsmeðferð og gildistaka

Tillagan fær málsmeðferð samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið öðlast gildi við birtingu auglýsingar um samþykkt í B-deild Stjórnartíðinda og ekki fyrr en aðalskipulagsbreyting mál 2403043 hefur tekið gildi.

Helstu skilmálar og stærðir:

Lóðarstærð	-	81.645,8 m² / 8,16 ha
Vp3	-	3,0 ha skv. aðalskipulagi
B1	-	19.790 m²
nh	-	0,05 = 4.082,3 m²
Nýbyggingar	-	Hámark 1.350 m²
Gistieiningar	-	Allt að 35; hámarksstærð 75 m²
Gestir	-	Allt að 100 samtímis á Vp3
Hæð	-	Mesta mænishæð 4,5 m

Lögmæleg mörk og stærð eru skv. undirritaðri merkjalýsingu Adam Hoffritz, dags. 23.04.2026. Sveitarstjórn gerði ekki athugasemd við hana 16.06.2026. Sjá H-101 og M-101



Úr aðalskipulagi (Sveitarfélagsuppdrátti) Grímsnes- og Grafningshreppear 2020-2032

Auglýsing og samþykkt

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41.gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulagsnefnd UTU _____ 2026 og í sveitarstjórn _____ 2026

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2026

F.h Sveitarstjórnar

SKÝRINGAR:	
	Núverandi vegur
	Tillaga að nýjum vegi
	Rafstrengur
	Byggingareitur
	Núverandi mannvirki á lóð
	Staðsetning gistirýma
	Græn svæði
	Göngustigar
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðamörk
	Fjarsvæði Vatnsverndar
	Rotþró - Siturlögn

BR. DAGS. BREYTING		REKUN. TEKN.
		Þorleifur Björnsson 030673 3799 Byggingafræðingur BFI Hafnargata 27a 230 RNB Sími: 421 7552 780 4400 Póstfang: mb@gora.is

Ljósafossskóli L168468

Fjölgun gistirýma - Deiliskipulag

Grímsnes- og Grafningshreppur HANNAÐ/TEKIN: Guðmundur Arni Þorðarson ATH:

Blaðstærð A2	KT.	120686-3769
VIÐARÐ. Sjá teikn.	REYKJAVÍK	22/06/2026
VERNRK:		BR.

G-2024-001 D-101