# Ljósafossskóli L168468

## Fjölgun gistirýma - Deiliskipulag

Mál 2403049 | Útgáfa 17 | 22.09.2026




**Tillaga að deiliskipulagi Ljósafossskóla MKV:1:2500**

Grunnur fenginn frá Eflu.

SKÝRINGAR:

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

### 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 |

### 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 deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2026.

F.h. sveitarstjórnar

_____

# 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 er 81.645,8 m² (8,16 ha) samkvæmt undirritaðri merkjalýsingu Adams Hoffritz, dags. 23.04.2026. Sjá fylgiuppdrátt H-101.

## 2. Samræmi við aðalskipulag

Vísað er til Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032, Ljósafossskóli - breyting á verslunar- og þjónustusvæði, mál 2403043, greinargerðar 113092-01-GRG-001-V01 og uppdráttar 113092-01-ASKBR-001-V02, dags. 07.11.2025, breytt 26.06.2026. VÞ3 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 föst búseta eru heimil og þar má vera aðstaða/íbúðir fyrir starfsfólk.

## 3. Núverandi mannvirki

Núverandi mannvirki og aðkomur eru sýnd á uppdrætti. 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 að hámarki 75 m². 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 sjálfstæða heimild umfram nh = 0,05.

## 5. Hæð, ásýnd 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 útlýsingu og lágmarka jarðrask.

## 6. Gestafjöldi, aðkoma og bílastæði

Samtímagestafjöldi á VÞ3 má ekki fara umfram 100 manns. Aðkoma er frá Ljósafossvegi og innri akstursleiðir eru sýndar. Á uppdrætti eru 39 bílastæði, þar á meðal tvö stök P1-stæði. Endanleg mál stæða, aðgengisstæði, hleðsluaðstaða, aðkoma slökkviliðs og snúningssvæði skulu samræmast byggingarreglugerð og brunahönnun.

## 7. Umhverfi, náttúrufar og minjar

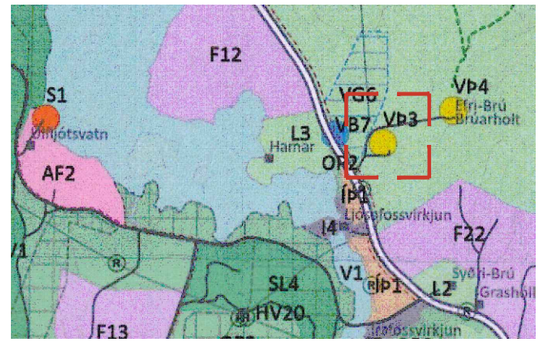
Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins 104-503-G Lyngdalsheiði. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott. Samkvæmt gögnum aðalskipulagsbreytingarinnar er ekki gert ráð fyrir að fyrirhuguð starfsemi rýri vatnsgæði eða magnstöðu að því gefnu að vatnsöflun, fráveita og mengunarvarnir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

Á svæðinu geta verið vistgerðir með hátt verndargildi og svæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis. Framkvæmdir skulu eftir föngum 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 uppdrætti. 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.




Úr aðalskipulagi (Sveitarfélagsuppdrætti)
Grímsnes- og Grafningshreppar 2020-2032

## 9. Fráveita og slökkvivatn

### 9.1 Fráveita

Skólp er leitt í rotþró og siturlögn. Núverandi kerfi telst ekki sjálfkrafa fullnægjandi fyrir fulla uppbyggingu. 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 nr. 1450/2025 um fráveitur og skólphreinsun og samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

### 9.2 Slökkvivatn

Áður en byggingarleyfi er veitt fyrir fyrstu nýju gistieiningu skal liggja fyrir samþykkt brunahönnun eða sérstök slökkvivatnsáætlun. Hún skal sýna uppsprettu slökkvivatns, tiltækt magn og raunafköst, tökustað, lagnir eða búnað eftir því sem við á, aksturleið, burðarhæfni, snúningsaðstöðu og aðgengi slökkvibifreiða. Lausnin skal staðfest af Brunavörnum Árnessýslu eða þar til bærum brunahönnuði.

## 10. 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 |
| VÞ3 | 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 VÞ3 |
| Hæð | Mesta mænishæð 4,5 m |

Lögformleg mörk og stærð eru samkvæmt undirritaðri merkjalýsingu Adams Hoffritz, dags. 23.04.2026. Sveitarstjórn gerði ekki athugasemd við hana 16.06.2026. Sjá H-101 og M-101.

| BR. | DAGS. | BREYTING | REIKN. TEIKN. |
|---|---|---|---|
| 17 | 22.09.2026 | Samræmd greinargerð á blaði. Til yfirferðar hönnuðar. | |


G L Ó R A
HÖNNUN I RÁÐGJÖF I ÆTTLANIR

Þorleifur Björnsson 030673 3799
Byggingafræðingur BFÍ
Hafnargata 27a 230 RNB
Sími: 421 7562 780 4400
Póstfang: thb@glora.is


# Ljósafossskóli L168468

## Fjölgun gistirýma - Deiliskipulag

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grímsnes- og Grafningshreppur | | HANNAÐ/TEIKN. | Guðmundur Árni Þórðarson |
| | | ATH. | |
| Blaðstærð A3 | | KT. | 120986-3769 |
| KVARÐI | Sjá teikn | REYKJAVÍK | 22/09/2026 |
| VERKNR. | | | BR. |
| G-2024-001 | D-101 | | 17 |