

Skipulagsnefnd - 318. fundur
haldinn fjarfundur, miðvikudaginn 28. janúar 2026
og hófst hann kl. 08:30

Fundinn sátu:

Helgi Kjartansson, Björn Kristinn Pálmarsson, Walter Fannar Kristjánsson, Haraldur Þór Jónsson, Ísleifur Jónasson, Sigríður Kristjánsdóttir, Davíð Sigurðsson og Sólrún Margrét Ólafsdóttir.

Fundargerð ritaði: Sigríður Kristjánsdóttir, skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

Ásahreppur - Almenn mál

1. **Ás 3 1-8lóð L204637; Skilgreining frístundalóðar; Deiliskipulag - 2508021**
Lögð er fram tillaga deiliskipulags, eftir auglýsingu, sem tekur til Áss 3 I-8 lóð L204637 í Ásahreppi. Í deiliskipulaginu felst að skilgreindur er byggingarreitur á lóðinni þar sem heimilt er að reisa allt að 200 fm frístundahús, 40 fm gestahús og 25 fm geymslu. Umsagnir bárust á auglýsingatíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt viðbrögðum við þeim.
Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við hreppsnefnd Ásahrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögnum sem bárust vegna málsins með fullnægjandi hætti innan gagnanna. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni yfirferð Skipulagsstofnunar í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
2. **Bergholt L238505; Íbúðarhús, gestahús og hesthús; Deiliskipulag - 2503060**
Lögð er fram, eftir auglýsingu og afgreiðslu Skipulagsstofnunar, tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til Bergholts L238505 í Ásahreppi. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og þar verður heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús og hesthús/reiðhöll. Athugasemdir bárust frá Skipulagsstofnun og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðum gögnum og undanþágu frá ákvæði d-liðar 5.3.2.5 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um fjarlægð byggingar frá stofn- og tengivegum.
Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við hreppsnefnd Ásahrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögnum sem bárust vegna málsins með fullnægjandi hætti innan gagnanna. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Bláskógabyggð - Almenn mál

3. **Skálabrekka og Heiðarbær; Frístundabyggð F10; Aðalskipulagsbreyting - 2601036**

Lögð er fram tillaga óverulegrar aðalskipulagsbreytingar sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027. Tilgangur aðalskipulagsbreytingarinnar er að uppfæra töflu og lýsingu frístundabyggðarsvæðisins F10, þannig að aðalskipulagið sé í samræmi við gildandi deiliskipulög á svæðinu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja viðkomandi breytingu á aðalskipulagi Bláskógabyggðar. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á aðalskipulagi. Málið verði sent Skipulagsstofnun til samþykktar áður en niðurstaða sveitarstjórnar verður kynnt.

4. Skálabrekka Vestri L229116; Lindarbrekkugata, Unnargata og Guðrúnargata; Lega, stærð og fjöldi lóða; Deiliskipulagsbreyting - 2504067

Lögð er fram, eftir afgreiðslu Skipulagsstofnunar, tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til frístundabyggðar í Skálabrekku - Vestri. Breytingar eru m.a. gerðar á legu og stærð lóða á svæðinu auk þess sem þeim er fjölgað úr 21 í 23. Umsagnir bárust á auglýsingatíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðum gögnum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að viðkomandi breyting á deiliskipulagi svæðisins verði samþykkt með fyrirvara um niðurstöðu aðalskipulagsbreytingar á svæðinu. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar breytingar á deiliskipulagi.

5. Syðri-Reykir 2 L167163; Frístundasvæði F69, Lækjarbraut; Deiliskipulag - 2601029

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til Syðri-Reykja 2 L167163 í Bláskógabyggð. Deiliskipulagið nær yfir um 6 ha lands. Í deiliskipulaginu felst að gert er ráð fyrir 10 frístundalóðum að stærðinni 5.320 til 6.040 m þ.e. Lækjarbraut 1 til 10. Á lóðunum er heimilt að reisa eitt frístundahús og aukahús/gestahús sem getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15 m².

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja deiliskipulagið til kynningar og umsagna í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

6. Tungubakki 1 L238041 og 2 L238042; Skilgreining lands; Deiliskipulag - 2509002

Lögð er fram tillaga deiliskipulags, eftir kynningu, sem tekur til Tungubakka 1 L238041 og Tungubakka 2 L238042 í Bláskógabyggð. Í deiliskipulaginu felst að byggingarreitir eru skilgreindir á hvorri lóð þar sem heimilt er að reisa íbúðarhús að hámarki 300 fm. Auk þess er heimilt að reisa bílskúr og gestahús ásamt skemmu/geymslu. Hámarksbyggingarmagn er 500 fm með íbúðarhúsi og hámarks mænishæð er 5,5m. Aðkoma að lóðunum er frá Einhóltsvegi. Umsagnir bárust á kynningartíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðum gögnum og fornleifaskráningu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að deiliskipulagið verði samþykkt og að það verði auglýst á grundvelli 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem allar meginforsendur fyrir gerð deiliskipulagstillögunnar liggja fyrir innan aðalskipulags sveitarfélagsins.

7. Fell L177478; Landbúnaðarsvæði (Engjaholt) í verslun- og þjónustu; Aðalskipulagsbreyting - 2404070

Lögð er fram, eftir afgreiðslu Skipulagsstofnunar, tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til Fells L177478. Um er að ræða alls um 16,3 ha sem tillagan tekur til. 11,3 ha svæði sunnan Biskupstungabrautar sem

verður skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði og 5 ha norðan Biskupstungnabrautar sem skiptist í 2,6 ha verslunar- og þjónustusvæði og 2,4 ha frístundasvæði. Innan breytingarinnar er gerð ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu hótels og bygginga því tengdu alls um 8.500 fm fyrir allt að 200 gesti. Auk þess er gert ráð fyrir heimild fyrir 100 litlum gistihúsum til útleigu. Heildarbyggingarmagn slíkra húsa geti verið allt að 3.500 fm fyrir allt að 200 gesti. Auk þess er gert ráð fyrir heimild fyrir allt að 12 íbúðar-, útleigu- og starfsmannahúsum á svæðinu norðan Biskupstungabrautar. Umsagnir og athugasemdir bárust á auglýsingatíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt viðbrögðum við þeim og uppfærðum gögnum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja breytingu á aðalskipulagi eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við þeim athugasemdum sem bárust á auglýsingatíma skipulagsbreytingarinnar með fullnægjandi hætti innan gagnanna. Nefndin mælist til þess við sveitarstjórn að óskað verði eftir því við Skipulagsstofnun að aðalskipulagsbreytingin taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

8. Fell L177478; Landbúnaðarsvæði (Engjaholt) í verslun- og þjónustu; Deiliskipulag - 2408104

Lögð er fram tillaga deiliskipulags eftir afgreiðslu Skipulagsstofnunar, sem tekur til lands Fells L177478 (Engjaholt). Deiliskipulagssvæðið hefur verið minnkað þannig að það nær ekki yfir landið norðan Biskupstungnabrautar og er um 11 ha að stærð. Samkvæmt fyrirliggjandi aðalskipulagsbreytingu á aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 -2027, dagsett 23. ágúst 2024 og endurskoðaðri 14. febrúar, 2. maí 2025 og 23. febrúar 2026, er landið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, merkt VP45. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir einni lóð. Á lóðinni er gert ráð fyrir 100 litlum gistihúsum til útleigu að stærðinni 25 fm-40 fm. Heildarbyggingarmagn lítilla gistihúsa til útleigu verður að hámarki 3.500 fm og í þeim geta verið allt að 200 gestir. Í tengslum við útleiguhúsin er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsum að hámarki 2.000 fm. Á reitnum er einnig gert ráð fyrir hóteli ásamt veitingarekstri og þjónustuhúsi. Heildarbyggingarmagn Hótels og byggingum því tengdu verði að hámarki 8.500 fm og geti hýst allt að 200 gesti. Heildarbyggingarmagn á byggingarreitnum er að hámarki 14.000 fm. Umsagnir og athugasemdir bárust á auglýsingatíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt viðbrögðum við þeim og uppfærðum gögnum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögnum sem bárust vegna málsins með fullnægjandi hætti innan gagnanna. Til að koma til móts við athugasemdir sem bárust hefur deiliskipulagssvæðið verið minnkað þannig að það nær ekki yfir landið norðan Biskupstungnabrautar og er um 11 ha að stærð. Jafnframt er búið að uppfæra gögnin sem við á með fullnægjandi hætti í samræmi við þær athugasemdir sem bárust við yfirferð Skipulagsstofnunar í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Með fyrirvara um samþykkt aðalskipulagsbreytingu á svæðinu.

9. Úthlíð 2 L167181; Afmörkun lóðar Vörðás 6; Deiliskipulagsbreyting - 2510044

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar, eftir grenndarkynningu, sem tekur til Úthlíðar 2 L167181 í Bláskógabyggð. Breytingin felst í afmörkun nýrrar

3.442,8 m² lóðar sem fær staðfangið Vörðás 6. Aðkoma að lóðinni er frá Laugarvatnsvegi (nr. 37) og þaðan um aðkomuveg sem liggur um frístundabyggðina. Athugasemdir bárust við grenndarkynningu og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir grenndarkynningu Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gögnin verði send Skipulagsstofnun til varðveislu í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

10. Laugarvatnsvegur; Styrking vegar; Framkvæmdaleyfi - 2601067

Lögð er fram umsókn um framkvæmdaleyfi sem tekur til Laugarvatnsvegar í Bláskógabyggð. Í framkvæmdinni felst styrking, breikkun og malbikun á 3 km kafla á Laugarvatnsvegi frá Laugarvatni að Hjalmsstöðum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að ekki verði gerð athugasemd við útgáfu framkvæmdaleyfis á grundvelli 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

11. Reykjabraut 1 L192616; Breyttur byggingarreitur; Deiliskipulagsbreyting - 2601040

Lögð er fram umsókn um deiliskipulagsbreytingu sem tekur til Reykjabrautar 1 L192616 í Bláskógabyggð. Í breytingunni felst að byggingarreitur færist nær gangstétt um 3 m.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi.

Flóahreppur - Almenn mál

12. Súlur 13 L238547; Möguleiki fyrir gistileyfi B; Fyrirspurn - 2601047

Lögð er fram fyrirspurn sem tekur til lóðarinnar Súlur 13 L238547 í Flóahreppi. Í fyrirspurninni felst hvort möguleiki sé að fá gistileyfi B fyrir lóðina en fyrirhugað er að byggja íbúðarhúsnæði fyrir eigin búsetu á lóðinni, en jafnframt setja upp 2 til 3 lítil gistihýsi (hvert um 40 m²) til útleigu allt árið til ferðamanna. *Skipulagsnefnd UTU mælist til við sveitarstjórn Flóahrepps að erindinu verði synjað þar sem að gistileyfi í flokki II er ekki í samræmi við stefnu aðalskipulag sveitarfélagsins.*

Grímsnes- og Grafningshreppur - Almenn mál

13. Öndverðarnes 1 L168299; Aukið byggingarmagn; Deiliskipulagsbreyting - 2509074

Lögð er fram, eftir grenndarkynningu, tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Öndverðarness L168299 í Grímsnesi. Breytingin nær til þriggja deiliskipulaga frístundabyggðar (F33). Í breytingunni felst að byggingarmagn er aukið: Aðalhús skal ekki vera stærra en 200 fm að grunnfleti, nýtingarhlutfall skal þó aldrei vera meira en 5% af stærð lóðar. Hámarkshæð mænis frá gólfi er 6 metrar, en frá jörðu 6,5 metra. Önnur hús á lóð hafa hámarkshæð frá gólfi 3,5 metra en frá jörðu 4,0 metra. Almenn þá skal hæð frá gólfkóta að aðliggjandi landi ekki vera meiri en 0,5 metrar. Heimild er til þess að byggja kjallara undir

húsi, þar sem aðstæður gefa tilefni til, t.d. þar sem landhalli er til staðar. Heimilt er einnig að byggja geymsluhús/gestahús allt að 40 fm innan nýtingarhlutfalls ofanjarðar. Að öðru leyti gilda deiliskipulagsskilmálar í samþykktu deiliskipulagi. Athugasemdir bárust við grenndarkynningu og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðum gögnum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir grenndarkynningu. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gögnin verði send Skipulagsstofnun til varðveislu í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

14. Kerhraun B 136 L208922 og B137 L208923; Breytt mörk lóða; Deiliskipulagsbreyting - 2601030

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Kerhrauns B 136 L208922 og Kerhrauns B 137 L208923 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Í breytingunni felst að mörkum lóðanna er breytt. Lóðin Kerhraun 136 minnkar í 4.497 fermetra úr 6.368 fermetrum og lóðin Kerhraun 137 stækkar í 7.500 fermetra úr 5.629 fermetrum. Byggingarreitum lóðanna er breytt vegna breyttra lóðarmarka.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi. Jafnframt er mælt til þess að gerð verði merkjalýsing samhliða deiliskipulagsbreytingunni.

15. Stóri-Háls L170827; Úr landbúnaðarsvæði í skógræktarsvæði; Aðalskipulagsbreyting - 2601057

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Með breytingunni verður sett inn nýtt skógræktar- og landgræðslusvæði á Stóra-Hálsi (L170827) og heimiluð skógrækt á allt að 100 ha.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja skipulagslýsingu til kynningar og umsagna í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

16. Berjaholtslækur; Stækka byggingarreit; Deiliskipulagsbreyting - 2510031

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar, eftir grenndarkynningu, sem tekur til Berjaholtslækjar 5 L197771 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Í breytingunni felst stækkun byggingarreits þannig að fjarlægð frá lóðarmörkum er 10 metrar á alla vegu. Athugasemdir bárust við grenndarkynningu og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir grenndarkynningu. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gögnin verði send Skipulagsstofnun til varðveislu í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur - Almenn mál

17. Gnúpverjaafréttur L223326, Sultartangastöð; Víkkun ganga; Framkvæmdarleyfi - 2601052

Lögð er fram umsókn um framkvæmdaleyfi sem tekur til Sultartangastöðvar í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Aðrennslisgöng virkjunar eru um 152 m² að þverskurðarflatarmáli. Til stendur að víkka göngin um 40 m² með því að síkka gólf ganganna um 4,5 m. Markmið framkvæmdarinnar er að minnka falltapi í aðrennslisgöngunum og auka þar með orkuframleiðslu virkjunarinnar. Orkuframleiðslan eykst um 16 til 18 GWh/ári sem einvörðungu stafar af minnkuðu falltapi í aðrennslisgöngunum um 1 m. Áætlað er að framkvæmdir hefjist í apríl 2026 og standi yfir til ársloka 2026.
Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahreppur að ekki verði gerð athugasemd við útgáfu framkvæmdaleyfis á grundvelli 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Búrfells- og Skeljafellsland L223324; Búrfellsstöð tengivirki, Búrfellsstöð I og II, Búrfellsstöð skemmur, Búrfellsstöð lokuvirki, Búrfellsstöð vinnubúðir 1 og 2; Stofnun lóða - 2601042

Lögð er fram umsókn ásamt merkjalýsingu dags. 11.12.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna 160/2024, er varðar stofnun nýrrar landeignar. Óskað er eftir að stofna 7 lóðir úr þjóðlendunni Búrfells- og Skeljafellsland L223324. Nýju lóðirnar eru allar á starfssvæði Búrfellsvirkjunar í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. *Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við fyrirbyggjandi merkjalýsingu. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps geri ekki athugasemd við framlagða merkjalýsingu. Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. fyrirbyggjandi umsókn. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykki erindið.*

19. Vorsalir (L239902); byggingarleyfi íbúðarhús - 2601060

Móttekin var umsókn þann 21.01.2026 um byggingarleyfi fyrir 94 m² íbúðarhúsi á í Skeiða og Gnúpverjahreppi. *Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að málið fái málsmeðferð á grundvelli 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fyrirvara um niðurstöðu grenndarkynningar. Berist engar athugasemdir vegna grenndarkynningar skal málinu vísað til afgreiðslu byggingarfulltrúa.*

20. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 26-242 - 2601003F

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 10:30

Helgi Kjartansson

Björn Kristinn Pálmarsson

Walter Fannar Kristjánsson

Haraldur Þór Jónsson

Ísleifur Jónasson