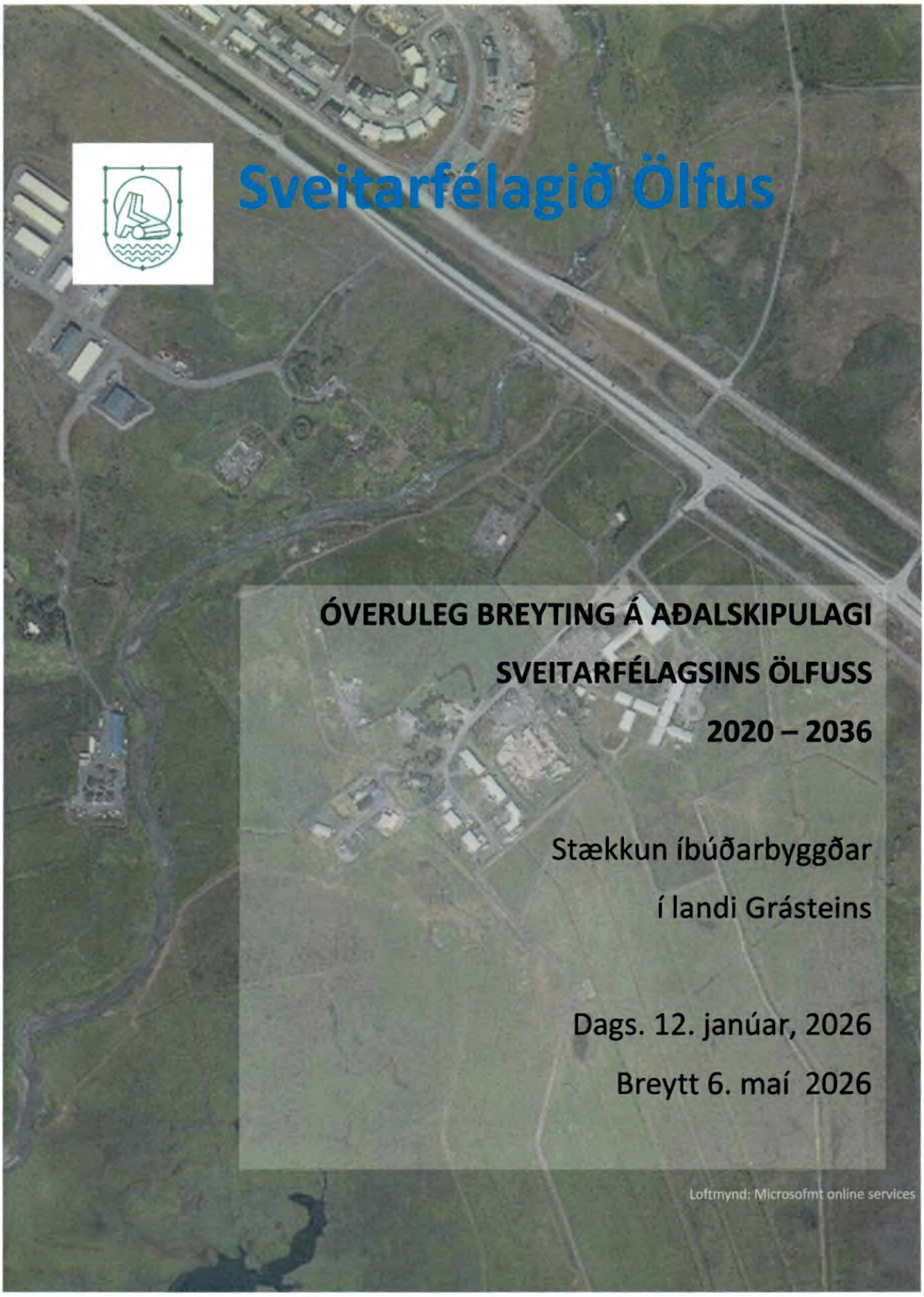


Sveitarfélagið Ölfus

ÓVERULEG BREYTING Á AÐALSKIPULAGI SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUSS 2020 – 2036

Stækkun íbúðarbyggðar

í landi Grásteins

Dags. 12. janúar, 2026

Breytt 6. maí 2026

Loftmynd: Microsofmt online services

Samþykktir

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfus 2020 - 2036.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur málsmeðferð samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Ölfuss þann:

28.5.2026

EMBÆTTI SKIPULAGSFULLTRÚA SVEITARFÉLAGID ÖLFUS
7. OKT. 2026

Undirritun skipulagsfulltrúa

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 15.okt. 2026

Undirritun Skipulagsstofnunar

SKIPULAGSFERLI

Lýsing [illegible] _____

með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var grenndarkynnt rá: 26.9.2026 með athugasemdafresti til: 23.9.2026

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

Efnisyfirlit

Samþykktir 1

Efnisyfirlit 2

Inngangur 3

Forsendur 3

Staðhættir 3

Aðrar áætlanir 4

Landsskipulagsstefna 4

Aðalskipulag 4

Deiliskipulag 4

Skipulagsbreyting 45

Breyting á skipulagsuppdrætti 45

Breyting á skipulagsgreinargerð 45

Umhverfisáhrif 56

Skipulagsferli 67

Gátlisti við yfirferð 78

Breyting aðalskipulags, uppdráttur 89



Mynd 1: Skipulagssvæðið séð frá Vallavegi. Mynd af ja.is.

Inngangur

Sveitarfélagið Ölfus vinnur að breytingu á aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2020 - 2036, skv. 1. mgr. 36. gr. Skipulagslaga 123/2010 m.s.br. Breytingin felur í sér stækkun íbúðarbyggðar í landi Grásteins (ÍB20). Gert er ráð fyrir tveim íbúðarlóðum á stækkunarsvæðinu. Breyting á deiliskipulagi íbúðarbyggðarinnar er unnin samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari, þar sem gert er fáð fyrir að fjölga íbúðum á svæðinu, en núverandi deiliskipulag er fullbyggt.

Forsendur

Til stendur að breyta núverandi deiliskipulagi íbúðarbyggðar, svo það þekji allan landnotkunarreitinn (ÍB20). Nyrst á svæðinu er ca. 8.500m^2 svæði sem er í landýtingarflokknum *Landbúnaðarland*, en er umlukið vegi, landnotkunarreit ÍB20 og jarðamörkum við lóðir í landi Valla. Til að þetta svæði nýtist, er eðlilegast að fella það inn í ÍB20.

Staðhættir

Grásteinn er lóð, staðsett rétt sunnan Suðurlandsvegar, við Varmá. Rúmlega helmingur lóðarinnar hefur þegar verið deiliskipulagður sem íbúðarbyggð og athafnasvæði. Sá hluti lóðarinnar er nú fullbyggður og vill landeigandi stækka skipulagssvæðið, svo það nái yfir alla lóðina. Sá hluti lóðarinnar, sem aðalskipulagsbreyting þessi nær til, er tún. (sjá Mynd 1) Stærstur hluti túnsins mun fara undir íbúðarbyggð við breytingu deiliskipulags íbúðarbyggðarinnar.



Mynd 2: Loftmynd af Grásteini og nágrenni. Fjólublá svæðið er núverandi Íbúðarbyggð ÍB20. Rauða svæðið er reiturinn sem breyting þessi fjallar um.

Aðrar áætlanir

Landsskipulagsstefna

Skipulagsbreytingin verður gerð í samræmi við skilmála landsskipulagsstefnu. Uppbyggingin, sem breytingunni er ætlað að stuðla að, er í tengslum við núverandi og framtíðar íbúðarsvæði, á jarðvegi sem er ekki mjög kolefnisríkur og tekið verður tillit til nálægðar við Varmá.

Aðalskipulag

Í gildi er aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020 - 2036.

Í stefnu fyrir íbúðarbyggð segir m.a.:

- Að áhersla sé lögð á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Að lóðir fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli séu stærri en í þéttbýli en minni en á landbúnaðarlandi. Skv. töflu 15 skulu þær vera 2.500 – 20.000 m^2.
- Í deiliskipulagi skal skilgreina áfangaskiptingu stærri svæða, þar sem gert er ráð fyrir meira en 25 íbúðum.

Framtíðar íbúðarbyggð á svæðinu verður í tengslum við núverandi byggð, svo nýting núverandi vega og aðveitna verður betri. Heildarfjöldi íbúða á svæðinu mun fara yfir 25, sem er núverandi hámarksfjöldi íbúða. Þar sem núverandi deiliskipulag er fullbyggt er tímabært að stækka skipulagssvæðið og bæta við íbúðum.

Í deiliskipulagi verður farið eftir almennum skilmálum sem settir eru í aðalskipulagi. Skilmálar þessir eiga m.a. við um lóðastærð, fráveitur, náttúrufar og minjar.

Deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi er unnin samhliða aðalskipulagsbreytingu. Þar er gerð frekari grein fyrir allri áætlaðri uppbyggingu á jörðinni.

Skipulagsbreyting

Í breytingunni felst stækkun landnotkunarreits ÍB20, um 8.514 m^2. Svæðið, sem stækkunin nær til, fellur í dag í landnotkunarflokkinn *Landbúnaðarland*. Þar er tún, sem enn er í ræktun, en landeigandi vill skipuleggja tvær íbúðarlóðir í samhengi við stækkun deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð á landareigninni.

Við vinnslu aðalskipulagsbreytingar þessarar kom í ljós misræmi á milli uppdráttar og greinargerðar hvað varðar landnotkunarreitinn ÍB20, svo breytingunni er einnig ætlað að laga þetta misræmi.

Misræmið felst í að við síðustu endurskoðun aðalskipulags (2022-2036) var landnotkunarreiturinn stækkaður, svo hann nær nú yfir fimm lóðir sem áður voru skilgreindar landbúnaðarland, en tafla í greinargerð var ekki uppfærð til samræmis og íbúðafjöldinn ekki tekinn með í talningu.

Breyting á skipulagsuppdrætti

Breyting á skipulagsuppdrætti felst í stækkun ÍB20.

Breyting á skipulagsgreinargerð

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð aðalskipulagsins:

Lína fyrir ÍB20 í töflu 16 fyrir breytingu:

NR.	HEITI	STÆRÐ/ HA	HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
ÍB20	Grásteinn	9	25	11	Deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið þar sem gert er ráð fyrir 14 íbúðum. Gert er ráð fyrir allt að 25 íbúðarlóðum.

Lína fyrir ÍB20 í töflu 16 eftir breytingu:

NR.	HEITI	STÆRÐ/ HA	HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
ÍB20	Grásteinn	10	40	21	Deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið þar sem gert er ráð fyrir 14 íbúðum. Gert er ráð fyrir allt að 25 íbúðarlóðum.

Umhverfisáhrif

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif. Við mat á umhverfisáhrifum var stuðst við leiðbeiningar umhverfisstofnunar. Umhverfisáhrif af breytingu þessari eru aðeins á staðbundna vísu. Bornar eru saman þrjár sviðsmyndir:

1) Óbreytt skipulag þar sem reiknað er með að ÍB20 verði fullbyggt innan fárra ára, en það stækki ekki,

2) Breytt skipulag þar sem gert er ráð fyrir stækkun ÍB20 og það verði fullbyggt innan fárra ára,

3) Óbreytt staða, þar sem gert er ráð fyrir að uppbyggingu á svæðinu sé lokið.

Óbreytt skipulag	Breytt skipulag	Óbreytt staða
	Landslag og ásýnd lands	
8.500m^2 tún, sem er alveg ofan í íbúðarbyggð og kemur fyrir sem afgangssvæði.	Á svæðinu verða tvö hús sem, ásamt öðrum húsum við götuna, mynda götumynd.	Svæðið er partur af 1,1ha túni, með skjólbelti meðfram norðurhlið og röð af öspum meðfram austurhlið.
	Menningarminjar	
Engin þekkt áhrif	Engin þekkt áhrif.	Engin þekkt áhrif.
	Náttúruminjar	
ÍB20 liggur að Varmá, en í deiliskipulagi verður sleginn varnagli við byggingum nær ánni en 50m.	ÍB20 liggur að Varmá, en í deiliskipulagi verður sleginn varnagli við byggingum nær ánni en 50m.	Engin þekkt áhrif.
	Heilsa og öryggi	
Engin þekkt áhrif	Engin þekkt áhrif.	Engin þekkt áhrif
	Byggð og efnisleg verðmæti	
Túnið verður áfram hirt, en hagkvæmnin minnkar, samhliða minnkun túnsins. Auk þess sem túnið mun	Uppbygging á svæðinu mun skapa landeiganda verðmæti og skilja tekjum til sveitarfélagsins.	Túnið verður áfram hirt, en mun stinga í stúf í götumyndinni og mögulega valda vandræðum fyrir

stinga í stúf í götumyndinni og mögulega valda vandræðum fyrir nágranna, þar sem mikill njóli og hóffífill er í köntum þess.	Einnig mun nýting núverandi innviða (vega, aðveitna) batna.	nágranna, þar sem mikill njóli og hóffífill er í köntum þess.
Útivist		
Útivistarmöguleikar eru meðfram Varmá og þar er reið- / útivistarstígur. Í deiliskipulagi verður lögð áhersla á óheft aðgengi meðfram ánni.	Útivistarmöguleikar eru meðfram Varmá og þar er reið- / útivistarstígur. Í deiliskipulagi verður lögð áhersla á óheft aðgengi meðfram ánni.	Útivistarmöguleikar eru meðfram Varmá og þar er reið- / útivistarstígur. Í deiliskipulagi verður lögð áhersla á óheft aðgengi meðfram ánni.
Fuglalíf		
Svæðið er innan mikilvæg fuglasvæðis, sem þekur allt undirlendið frá Hellisheiði að Eyjafjöllum. Með því að stækka núverandi íbúðarbyggðir, frekar en að stofna nýjar slíkar, er hægt að draga úr áhrifum á fuglalíf.	Svæðið er innan mikilvæg fuglasvæðis, sem þekur allt undirlendið frá Hellisheiði að Eyjafjöllum. Með því að stækka núverandi íbúðarbyggðir, frekar en að stofna nýjar slíkar, er hægt að draga úr áhrifum á fuglalíf.	Svæðið er innan mikilvæg fuglasvæðis, sem þekur allt undirlendið frá Hellisheiði að Eyjafjöllum. Túnið er þó ekki ákjósanlegt búsvæði fugla, þó þeir geti mögulega hafst við í útjaðri þess, í skjólbeltum og órækt.

Breyting á aðalskipulagi hefur ýmist hverfandi áhrif eða jákvæð. Með því að hafa áfram tún á svæðinu væri mögulega verið að draga úr verðgildi aðliggjandi lóða, þar sem það hefði neikvæð áhrif á götumynd og illgresi þaðan (njóli og hóffífill) gætu farið að sá sér í nálæga garða. Þó svo að umrætt svæði yrði ekki partur af íbúðarbyggðinni, stendur til að byggja allt að 10 hús með allt að 17 íbúðum, svo tvö hús með allt að 4 íbúðum til viðbótar munu ekki hafa aukin neikvæð áhrif.

Möguleikinn að enginn meiri uppbygging muni eiga sér stað er óraunhæf, þar sem mikil aðsókn er í lóðir í Ölfusi og á svæðinu er þegar kominn vísir að þéttbýli.

Niðurstaða mats á umhverfisáhrifum er að áhrif á vistkerfi séu hverfandi, sjónræn áhrif nokkur, en frekar jákvæð, þar sem verið er að fjölga húsum á svæði sem þegar stendur til að byggja á, og efnisleg áhrif verði jákvæð.

Skipulagsferli

Tillagan gerir ráð fyrir að ferill tillögunarinnar taki mið af 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem segir:

> *Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.*

Gátlisti við yfirferð

1. Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?

		Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a	Víkur tillagan verulega frá meginstefnu aðalskipulagsins?		x		Hlutfallslega lítil útvíkkun á núverandi landnýtingu
b	Er ný landnotkunarskilgreining annars eðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á óbyggðu landi.		x		Hlutfallslega lítil útvíkkun á núverandi landnýtingu
c	Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.		x		Hlutfallslega lítil útvíkkun á núverandi landnýtingu
d	Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarminja?		x		

2. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?

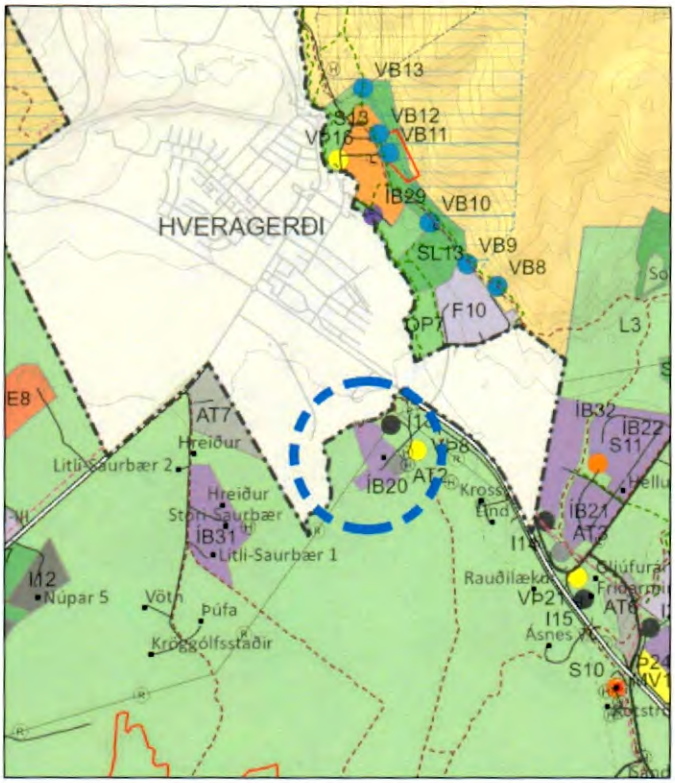
		Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a	Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunarreits verulegt? Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.		x		Breytingin nær til um 0,8ha. svæðis.
b	Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?		x		Hlutfallslega lítil útvíkkun á núverandi landnýtingu
c	Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagssvæðið? Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði.		x		Hlutfallslega lítil útvíkkun á núverandi landnýtingu

3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?

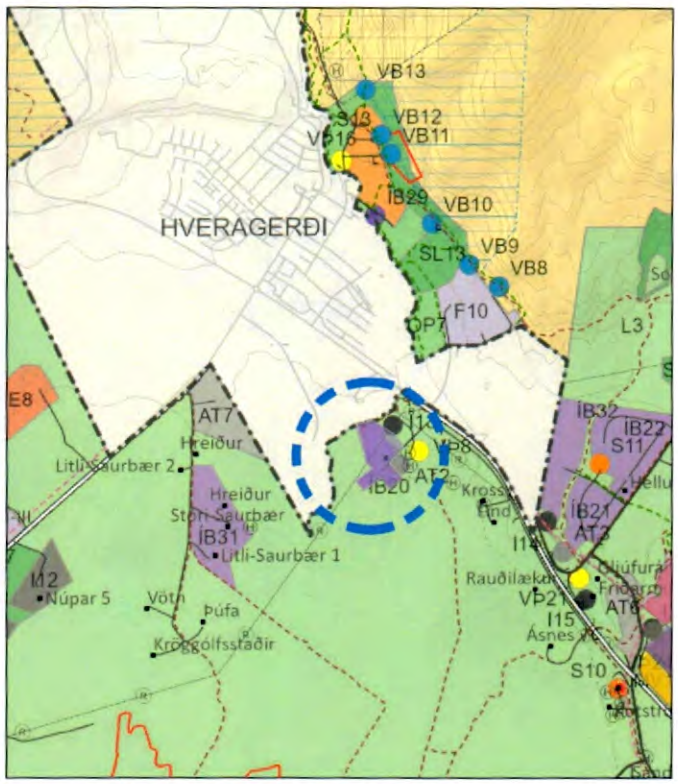
		Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a	Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásýndar eða umferðar?		x		Þau litlu áhrif sem að breytingunni hlýst eru fyrst og fremst gagnvart sama landeiganda.
b	Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?		x		

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020 - 2036

Breyting í landi Grásteins



Skipulagsuppdráttur fyrir breytingu. Mkv.:1:50.000



Skipulagsuppdráttur eftir breytingu. Mkv.:1:50.000

Skýringar

ÍB	Íbúðarbyggð
F	Frístundabyggð
VÞ	Verslun og þjónusta
	Landbúnaðarsvæði
SL	Skógræktar- og landgræðslusvæði
	Óbyggð svæði
	Iðnaðarsvæði
E	Efnistöku- og efnislosunarsvæði
	Stofnvegir
	Tengivegir
	Aðrir vegir
	Slóðar
R	Raflínur, 66 - 220kV
L	Ljósleiðari
	Friðlýstar fornminjar
	Sveitarfélagamörk
	Landamerki, óviss og ekki tæmandi

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020 - 2036.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 m.s.b. var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss þann _____

_____

Breytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

_____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss
Breyting í landi Grásteins

Mælikvarði 1:50.000	Blaðstærð: A4
Dags. 01.12.2025	Verknr. 2025-03
Landhönnun landslagsarkitektar	Unnið: SJ/HÓ Rýnt: HÓ