



## AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029

Verslunar- og þjónustusvæði á Hádegishóli

08.05.2023



## NAFN SVEITARFÉLAGS

Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann \_\_\_\_\_

---

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

---

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

## UPPLÝSINGAR

---

### SKJALALYKILL

---

102423-GRG-001-V02

### HÖFUNDUR

---

Ingibjörg Sveinsdóttir

### RÝNT

---

Ásgeir Jónsson

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR _____	4
1.1	Skipulagsgögn _____	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR _____	4
2.1	Minjar _____	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR _____	4
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026 _____	4
3.2	Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 _____	5
3.3	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag _____	5
3.4	Deiliskipulag _____	6
4	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI _____	6
4.1	Breytingar á uppdrætti _____	6
4.2	Breytingar á greinargerð _____	6
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA _____	6
5.1	Umhverfispættir og áherslur _____	6
5.2	Valkostir _____	7
5.3	Umhverfisáhrif _____	7
5.4	Niðurstaða _____	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ _____	8

## 1 INNGANGUR

Skeiða- og Gnúpverjahreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær yfir lóðina Hádegishól úr landi Brjánsstaða, L213014. Með breytingunni verður sett inn 1 ha verslunar- og þjónustusvæði með heimild fyrir fasta búsetu, gestahús fyrir allt að 50 gesti og þjónustuhús. Markmið með breytingunni er að efla atvinnustarfsemi og bæta þjónustu við íbúa og gesti.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð þessi með umhverfismatsskýrslu.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Hádegishóll er úr landi Brjánsstaða á Skeiðum. Spildan er vestan við Skeiðaveg nr. 32 og er aðkoma um Brjánsstaðaveg og veg af honum.

Svæðið er flatt og vel gróið graslendi. Skjólbelti er í jaðri þess. Brjánsstaðir, líkt og stór hluti sveitarfélagsins, eru á Þjórsárhrauni sem er um 8600 ára gamalt. Ekki sést til hrauns á yfirborði.

Svæðið sem breytingin nær yfir er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er í flokki II í flokkun landbúnaðarlands. Spildunni hefur verið skipt út úr jörðinni Brjánsstöðum og er ekki eftirspurn eftir þessu landi til búskapar. Því er sveitarfélagið hlynnt því að spildunni verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði og að heimilt verði að vera þar með ferðaþjónustu.

### 2.1 Minjar

Unnið er að aðalskráningu minja í sveitarfélaginu. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir þekktum minjum og eftir atvikum setja skilmála um þær.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

## 3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

### 3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag í dreifbýli

Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur, veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar.

### 3.2 Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Svæðið sem breytingin nær yfir er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er í flokki II í flokkun landbúnaðarlands.

#### Stefna fyrir landbúnaðarsvæði

- Svæði sem flokkast sem gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verða áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu.
- Flokkun landbúnaðarlands verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um nýtingu landbúnaðarlands.

Fram kemur í greinargerð að flokkun landbúnaðarlands sé í grófum skala, miðist við mælikvarða 1:50.000 og sé því ekki einhlít.

#### Stefna fyrir verslun- og þjónustu

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum og nýsköpun á sviði verslunar og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflid og stuðlað að fjölgun afþreyingarmöguleika m.a. til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.

### 3.3 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Um 1 ha af góðu landbúnaðarlandi verður breytt í svæði fyrir verslun- og þjónustu, og er stefnan að því leyti í ósamræmi við landsskipulagsstefnu og stefnu í aðalskipulagi. Svæðið er í útjaðri góðs landbúnaðarlands og rífur því ekki samfellu þess, auk þess sem ekki er um stórt svæði að ræða. Þá var spildunni skipt út úr jörðinni Brjánsstöðum í þeim tilgangi að vera þar með fasta búsetu og/eða atvinnustarfsemi.

Að öðru leyti samræmist breytingin landsskipulagsstefnu og stefnu aðalskipulags m.a. hvað varðar samgöngur og veitur. Uppbygging mun styrkja samfélag og ferðaþjónustu ásamt því að fjölga atvinnutækifærum.

### 3.4 Deiliskipulag

Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir spilduna og verður það auglýst samhliða tillögu að breyttu aðalskipulagi.

## 4 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á sveitarfélagsupprætti og greinargerð.

### 4.1 Breytingar á upprætti

Á upprætti verður bætt inn verslunar- og þjónustusvæði VP27.

### 4.2 Breytingar á greinargerð

Í greinargerð er bætt inn verslunar- og þjónustusvæðinu VP27 og skilmálum fyrir það.

Nr	Heiti	Lýsing	Jörð
VP27	Hádegis-hóll	Heimilt er að byggja upp ferðapjónustu í flokki 4 samanber reglugerð nr. 85/2007 og vera með gistingu fyrir allt að 50 gesti, þjónustuhús, verslun, veitingasölu og starfsmannahús. Heimilt er að vera með fasta búsetu. Heildar byggingarmagn getur verið allt að 1000 m <sup>2</sup> . Huga skal að slökkvivatni áður en framkvæmdir hefjast.	Hádegis-hóll

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

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.

### 5.1 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með breytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 1.

**TAFLA 1.** Umhverfispættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Ásýnd og yfirbragð.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"><li>Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.</li></ul> Landskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"><li>Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.</li></ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?
<b>Gróður</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"><li>Svæði sem flokkast sem gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verði áfram nýtt til landbúnaðar.</li></ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á ræktunarmöguleika?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll byggð njóti nægjanlegs og góðs neysluvatns.</li> <li>Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi.</li> </ul>	Er hættá á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar.</li> </ul>	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Fornminjar.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðlað verði að verndun helstu menningarminja.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

## 5.2 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag. Þ.e. að um 1 ha landbúnaðarsvæðis verði breytt í svæði fyrir verslun og þjónustu með heimild fyrir fastri búsetu, gistingu, verslun og veitingasölu.

## 5.3 Umhverfisáhrif

### Breytt skipulag

**Áhrif á land og landslag eru óveruleg/neikvæð.** Eðlilegt er að byggt sé upp í dreifbýli og að mannvirki séu sýnileg. Svæðið er landbúnaðarland í flokki II, stærð þess er þó ekki nema 1 ha og rífur ekki samfellu í góðu landbúnaðarland. Því telur sveitarfélagið að áhrif af breytingunni séu ásættanleg. Sveitarfélagið er að stærstum hluta á Þjorsárhrauni, en ekki sést til hrauns á yfirborði.

**Áhrif á gróður eru jákvæð/neikvæð.** Þó land verði tekið undir byggingar þá má ætla að gróið svæði verði á milli þeirra og skjólbelti nýtt til að draga úr ásynnd og mynda skjól. Svæðið er landbúnaðarland í flokki II, stærð þess er þó ekki nema 1 ha og því telur sveitarfélagið að áhrif af breytingunni séu ásættanleg.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/neikvæð.** Ekki á að vera hættá á mengun ef gengið er á fullnægjandi hátt frá fráveitu. Íbúar á næstu spildum geta orðið fyrir ónæði vegna umferðar að og frá svæðinu því umferð gesta verður all nokkur, einkum seinnipart dags og á morgnana.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Með breytingunni er stutt við atvinnuuppbyggingu og þjónustu við ferðamenn. Breytingin getur einnig stuðlað að fjölgun íbúa í sveitarfélaginu.

Áhrif á minjar eru óviss því skráningu þeirra er ekki lokið í sveitarfélaginu.

### Gildandi skipulag – núll kostur

Áhrif á umhverfispætti eru óveruleg. Svæðið verður áfram nýtt sem landbúnaðarland.

#### 5.4 Niðurstaða

Þrátt fyrir að gott landbúnaðarland verði tekið undir mannvirki þá er sveitarfélagið hlynnt breytingunni því einungis er um 1 ha að ræða og auk þess í jaðri landbúnaðarlands í flokki II. Þá getur uppbygging ferðaþjónustu skapað atvinnu og fjölgað íbúum. Möguleiki er á að íbúar á næstu spildum verði fyrir ónæði, einkum frá umferð kvölds og morgna þegar gestir koma og fara. Í deiliskipulagi er æskilegt að skoða hvort og þá hvernig hægt sé að draga úr ónæði vegna umferðar.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt snemma árs 2023 og aðalskipulagsbreyting var kynnt um sumarið. Send var tilkynning um aðalskipulagsbreytinguna á aðliggjandi landeigendur í gegn um island.is. Umsagnir bárust frá: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Brunavörnum Árnassýslu, Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt og verður auglýst í staðarblöðum, blöðum á landsvísu og heimasíðu Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita ([www.utu.is](http://www.utu.is)). Breytingin verður auk þess send til eftirtalinna umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin

Skipulagslýsing kynnt í byrjun árs 2023.



Aðalskipulagsbreytingin auglýst haustið 2023.

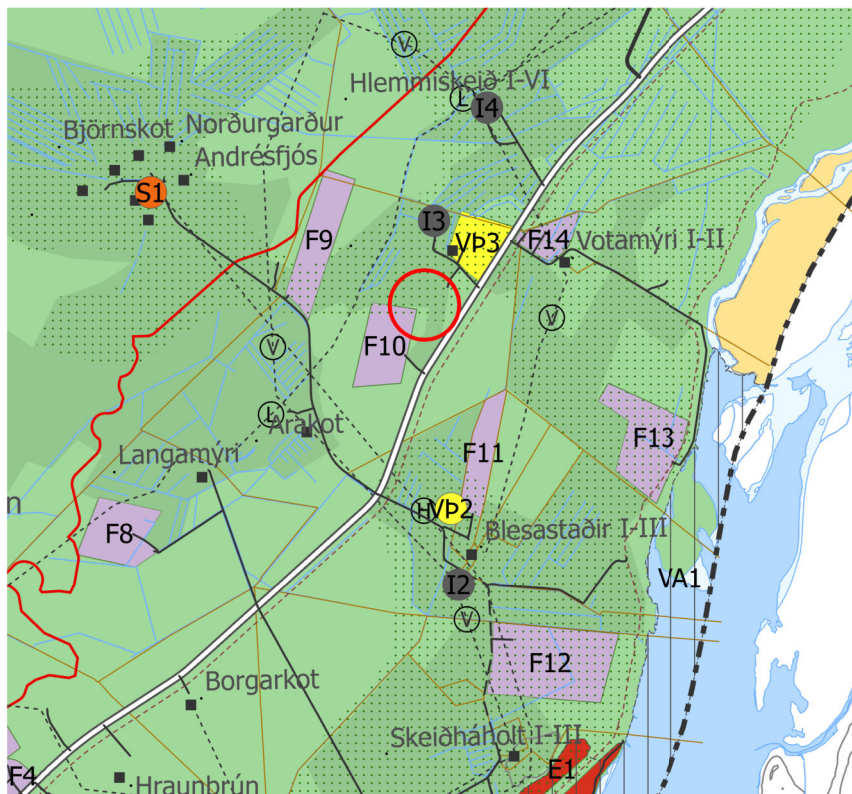


Aðalskipulagsbreytingin staðfest snemma árs 2024.



# Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

## Nýtt verslunar- og þjónustusvæði á Hádegishóli



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR

### SKÝRINGAR

#### LANDNOTKUNARFLOKKUR

- Frístundabyggð
- Verslun- og þjónusta
- Landbúnaðarsvæði
- Óbyggð svæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði

#### SAMGÖNGUR OG VEITUR

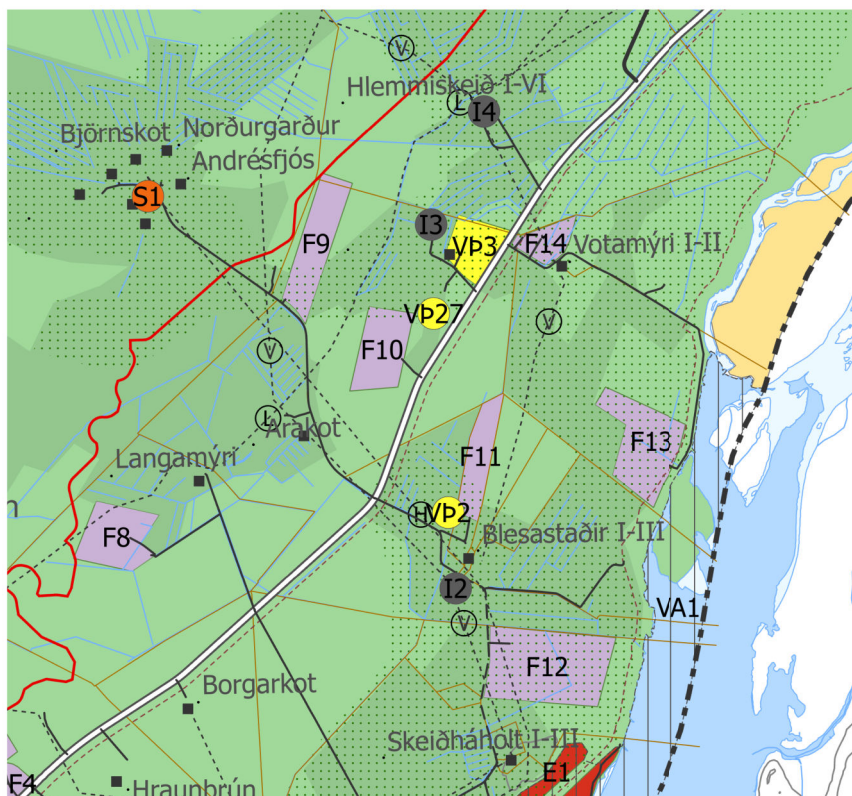
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleiðir
- H Hitaveita
- V Vatnsveita
- L Ljósleiðari

#### TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Varúðarsvæði
- Náttúruvá

#### TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Þéttbýli
- Skipulagsmörk
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Landbúnaðarland flokkur I og II
- Svæði sem breytingin nær til



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR



Skeiða- og Gnúpverjahreppur  
Nýtt verslunar- og þjónustusvæði á Hádegishóli

Verk: 102423  
Unnið: IS

Blaðstærð: A4  
Rýnt: ÁJ

Mæliskvarði: 1:50.000

Dags: 08.05.2023  
Breytt dags: