



AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029

Skipulagslýsing – verslunar- og þjónustusvæði á Sandlæk

04.12.2025



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL	HÖFUNDUR
113940-LYS-001-V01	HB
RÝNT	
IS	

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Landsskipulagsstefna	5
2.2	Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029	6
3	AÐALSKIPULAGSBREYTING	7
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
4.1	Valkostir	7
4.2	Umhverfispættir og áherslur	7
4.3	Líkleg umhverfisáhrif	8
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029. Með breytingu á aðalskipulagi verður sett inn nýtt verslunar- og þjónustusvæði sem nær yfir Sandlæk 2, L166591, Sandlæk I land 4, L212043, Sandlæk 1 lóð 5, L217870, Sandlæk 2 lóð, L209688 og Sandlæk 1, L201306. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi.

Markmið með breytingunni er að heimila gistingu fyrir allt að 40 gesti á um 3 ha svæði. Föst búseta verður áfram á svæðinu og heimilað verður að halda áfram búskap.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigandi hyggst viðhalda núverandi byggingu og/eða stækka við þær og endurnýta þær til gistingar fyrir allt að 40 gesti. Áfram verður heimilaður búskapur og föst búseta á svæðinu. Landeigandi hyggst nýta efri hæð í hlöðu þar sem fjárbúskapur verður haldinn, undir sýningar fyrir íslensku kindina. Eftir atvikum verður gisting leigð út til ferðamanna.

Sandlækur er staðsettur sunnan við Skeiða- og Hrunamannaveg. Aðkoma er um veg af Skeiða- og Hrunamannavegi.

Skipulagssvæðið er að hluta til á Þjórsárhrauni, líkt og stór hluti sveitarfélagsins. Hraunið er um 8600 ára gamalt. Á skipulagssvæðinu er hraunið allt þakið jarðvegi og gróðri og hefur því tapað þeim eiginleikum sem mynda verndargildi þess sem jarðmyndun.

Svæðið er að mestu algróið en samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands má finna língræs- og vingulvist, sem hefur hátt verndargildi, víðkjarrvist, sem er með mjög hátt verndargildi og grasengjavist, sem hefur hátt verndargildi. Allar vistgerðirnar eru á lista Bernar-samningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar er í mælikvarðanum 1:25.000 og því ekki víst að allar þessar vistgerðir finnast innan skipulagssvæðisins. Landbúnaðarsvæði er allt umhverfis skipulagssvæðið og er það svæði ýmist ræktað eða nýtt sem beitiland.

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins en þó má finna þær í nágrenni við svæðið. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdatíma, 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.

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndunar vatnsauðlindarinnar. Ekki er gert ráð fyrir að breytt stefna hafi áhrif á ástand vatnshlots. Svæðið er innan vatnshlotsins lða 103-81-G. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott. Hvort tveggja er óþekkt.



MYND 1. Fyrirhugað verslunar-og þjónustusvæði er innan rauða hringsins. (Mynd frá map.is).

2.1 Landsskipulagsstefna

Í landsskipulagsstefnu kemur fram að fyrir skipulag í dreifbýli þá skuli skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands, til landbúnaðar og annarrar nýtingar, byggjast á flokkun landbúnaðarlands.

Skipulag skal draga úr hnignun vistkerfa, vernda kolefnisríkan jarðveg og viðhalda verðmætum landslagsheildum.

Við skipulagsgerð í dreifbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu

2.2 Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

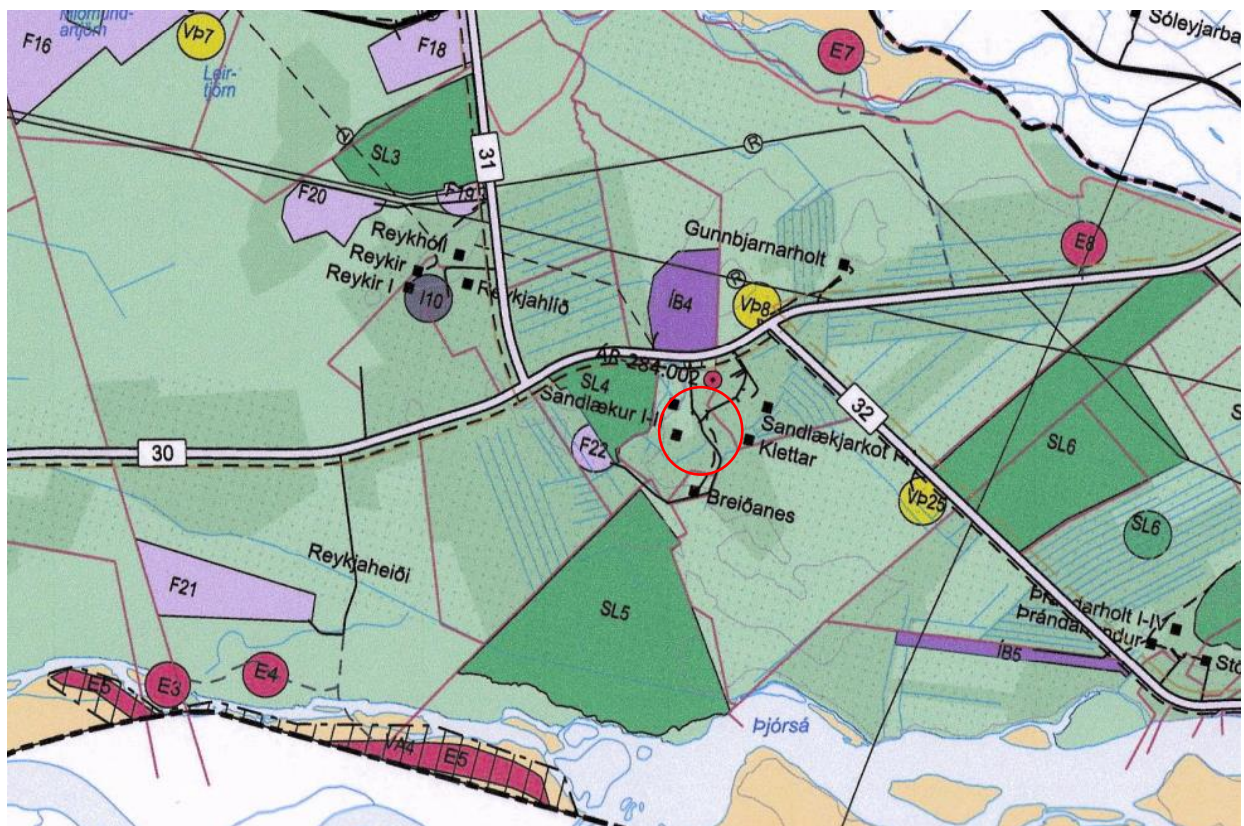
Svæðið sem breytingin nær yfir er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og í flokkun landbúnaðarlands fellur það í flokk I og II. Skv. 5. gr. jarðlaga nr. 81/2004, við gerð aðalskipulags í dreifbýli skal land flokkað með tilliti til ræktunarmöguleika. Svæðið sem um ræðir er lélegt ræktunarland og byggt verður upp í nágrenni við núverandi bæjartorfu.

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.

Stefna fyrir verslunar- og þjónustusvæði

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum og nýsköpun á svæði verslunar og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og stuðlað að fjölgun afþreyingarmöguleika m.a. til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðafólks s.s. hvað varðar samgöngur og upplýsingagjöf.



MYND 2. Hluti af Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps. Fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði er innan rauða hringins.

3 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Um 3 ha landbúnaðarsvæði verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði þar sem heimil verður gisting fyrir 40 gesti. Föst búseta og búskapur verður áfram á svæðinu.

Gerð verður breyting á greinargerð og skipulagsuppdraetti.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Gerð verður grein fyrir líklegum áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Mat á áhrifum nýtist m.a. til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða með mótvægisáðgerðum.

4.1 Valkostir

Líklegt er að stefna í gildandi aðalskipulagi verði borin saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag. Þ.e. að um 3 ha landbúnaðarsvæði verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði fyrir allt að 40 gesti.

4.2 Umhverfispættir og áherslur

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

TAFLA 1. Umhverfispættir, viðmið og helstu matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag. Jarðmyndanir. Ásýnd og yfirbragð.</i>	Stefna í aðalskipulagi. - Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar. Landsskipulagsstefna 2024-2038 - Leitast verði við að haga skipulagi og hönnun mannvirkja þannig að fjölbreytt og verðmætt landslag sé varðveitt. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. - Hraun sem er að öllu leyti sandorpið eða hulið jarðvegi og gróðri og ekki lengur greinanlegt hraun, hefur að jafnaði tapað verndargildi sínu sem jarðmyndun.	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi. Búsvæði dýra.</i>	Landsskipulagsstefna 2024-2038 - Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðar náttúru og menningarminja. - Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra? Hefur stefnan áhrif á ræktunarmöguleika ?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	Vistgerðir með hátt eða mjög hátt verndargildi njóta sérstakrar verndar og röskun þeirra er aðeins heimil ef brýnir almannahagsmunir réttlæta það og aðrir kostir eru ekki fyrir hendi.	
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Umferðaröryggi.</i>	- Stefna í aðalskipulagi. - Öll byggð njóti nægjanlegs og góðs neysluvatns. - Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróðum. - Landsskipulagsstefna 2024-2038. - Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.	Er hætt á mengun, hávaða eða ónæði vegna stefnu skipulagsins?
Vatn <i>Grunnvatn</i>	Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011. - Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnum vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa. - Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum	Hefur stefnan áhrif á vatn?
Samfélag <i>Íbúar.</i> <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	Stefna í aðalskipulagi. - Þjónusta við ferðamenn verði eflð og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð. Landsskipulagsstefna 2024-2038. - Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.	Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi býlum? Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	Stefna í aðalskipulagi. Stuðlað verði að verndun helstu menningarminja.	Hefur stefnan áhrif á minjar?
Loft <i>Losun og binding</i> <i>gróðurhúsalofttegunda.</i>	Landsskipulagsstefna 2024-2038. Í skipulagi dreifbýlis verði mörkuð stefna um landnotkun sem dregur úr losun gróðurhúsalofttegunda og eykur bindingu kolefnis, svo sem skógrækt, endurheimt votlendis og jarðvegs	Hefur stefnan áhrif á losun og bindingu gróðurhúsalofttegunda?

4.3 Líkleg umhverfisáhrif

Verslunar- og þjónustusvæðið er fyrirhugað á núverandi bæjartorfu og umhverfis hana er landbúnaðarsvæði. Skv. vistgerðarkortlagningu er að finna vistgerðir með hátt verndargildi og verður í aðalskipulagsbreytingu leitað leiða til að forðast að raska þeim. Hraun er undir gróðurþekju og hefur það tapað verndargildi sínu þar sem ekki sér í það á yfirborði. Ekki eru þekktar fornminjar. Umferð eykst eitthvað vegna aksturs gesta að og frá staðnum og getur umferð valdið næstu nágrönnum ónæði.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Líklegt er að skipulagslýsing verði kynnt um áramót. Aðalskipulagsbreyting verði kynnt í byrjun árs 2026, auglýst á vormánuðum og taki gildi næsta haust.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum við skipulagslýsingu og aðalskipulagsbreytingu:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Náttúruverndarstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin