



SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR

Aðalskipulag 2017 - 2029

Aðal- og deiliskipulagsbreyting

Kílhraun land, L191805

Breyting á landnotkun

Lýsing á skipulagsverkefni

skv. 30. gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

16. september 2026

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Hamrahlíð 23, 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 Netfang: ima@simnet.is

Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	3
2. Skipulagslýsing.....	3
3. Markmið.....	3
4. Forsendur.....	3
5. Skipulagssvæðið og staðhættir.....	5
6. Aðkoma og vegakerfi.....	5
7. Iðnaðarsvæði í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029.....	5
8. Aðalskipulagsbreyting.....	6
9. Deiliskipulag.....	7
10. Deiliskipulagsbreyting.....	7
11. Fornleifar.....	8
12. Áhrifamat.....	9
13. Samráð og kynning.....	10
14. Skipulagsferli og tímaáætlun.....	10
15. Samþykkt lýsingar.....	10

1. Inngangur

Hér er um að ræða um 12,2 ha svæði innan lóðarinnar Kílhraun land, L191805, í Skeiða- og Gnúpverjahreppi (8720). Lóðin er skráð 25,7 ha að stærð á vef HMS. Ósk landeigenda er að aðal- og deiliskipulagi verði breytt þannig að umrætt svæði verði skilgreint sem iðnaðarsvæði í stað landbúnaðarsvæðis, þar sem fyrirhugað er að bora nýjar heitavatnsborholur á landinu. Fyrirhugað skipulagsverkefni tekur til afmörkunar um 12,2 ha iðnaðarsvæðis fyrir nýjar heitavatnsborholur og nauðsynleg mannvirki þeim tengd, auk legu fyrirhugaðra heitavatnslagna.

2. Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er ætluð til að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi og tryggja gott upplýsingaflæði. Jafnframt er henni ætlað að stuðla að markvissri skipulagsvinnu og veita sveitarstjórn og öðrum sem að ferlinu koma góða yfirsýn allt frá fyrstu stigum þess. Lýsing þessi er unnin í samræmi við 1. mgr. 30. gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Þegar vinna við gerð aðal- og/eða deiliskipulagstillögu hefst skal taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu. Í henni skulu koma fram helstu áherslur við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu, auk upplýsinga um fyrirhugað skipulagsferli, kynningu og samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.

3. Markmið

Markmið skipulagsbreytinganna er að skapa skýran og viðeigandi skipulagsramma fyrir uppbyggingu og þróun heitavatnsöflunar á svæðinu, þar með talið nýjar heitavatnsborholur og tengdar stofnlagnir fyrir heitt vatn.

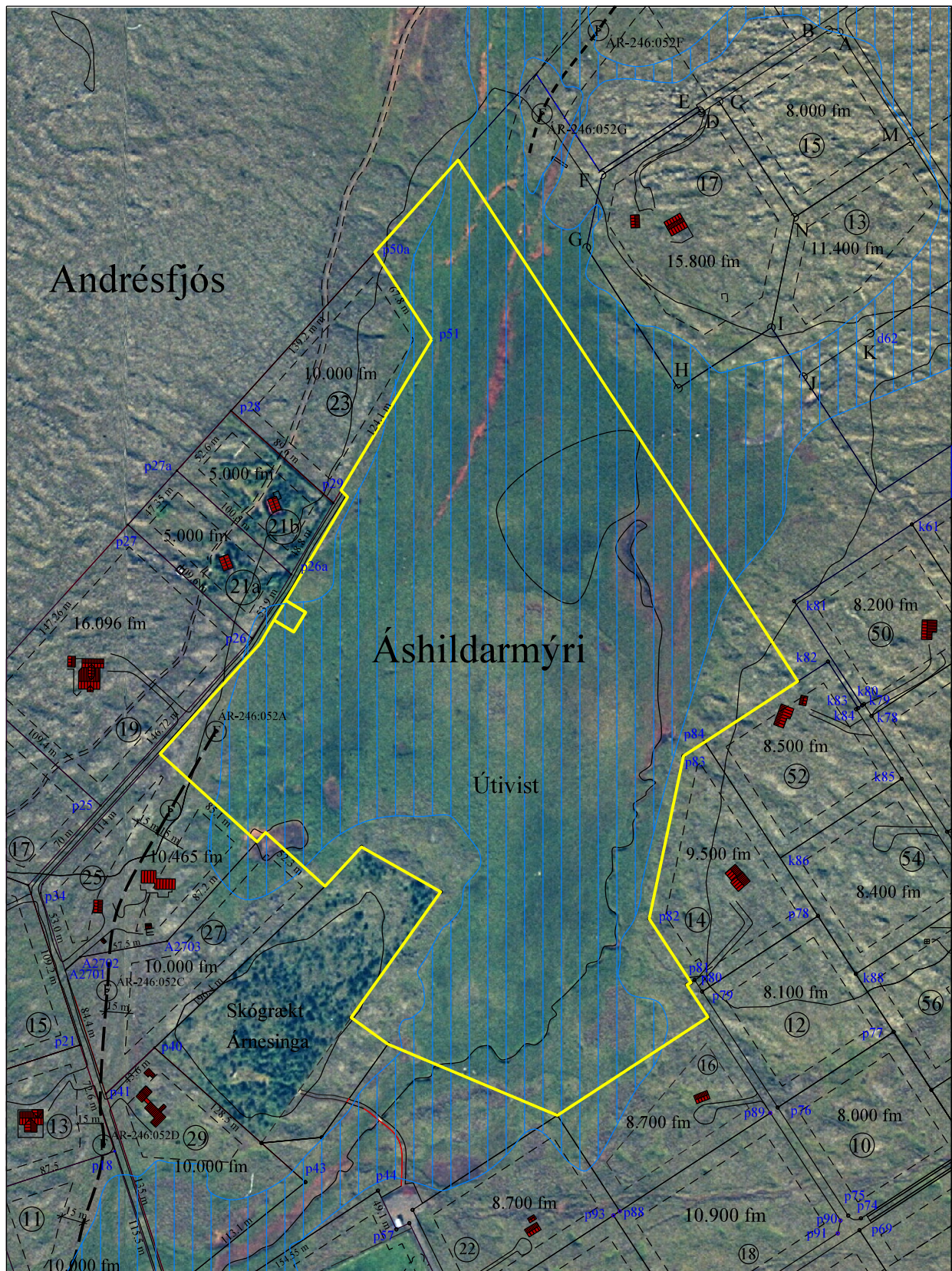
Við skipulagsgerðina verður lögð áhersla á hagkvæma nýtingu jarðhita og svæðisins, góða tengingu við hitaveitukerfi, vernd grunnvatns og vatnsverndarsvæða og að fyrirhugaðar framkvæmdir og mannvirki falli sem best að landi og núverandi landnotkun.

4. Forsendur

Árið 2017 var boruð vinnsluhola á vegum Hitaveitu Kílhrauns. Holan er 705 m djúp og gefur við dælingu um 7,7 l/s af 75,8 °C heitu vatni, sem nýtt hefur verið til að þjóna nærliggjandi byggð.

Í ágúst 2026 var boruð ný, 792 m djúp hola á svæðinu. Talið er að hún geti gefið af sér um 50 l/s af um 80 °C heitu vatni.

Fyrirhugað er að nýta hina nýju borholu og jafnframt bora fleiri heitavatnsholur á svæðinu. Með því er stefnt að því að nýta jarðhitaauðlind svæðisins betur og auka möguleika á afhendingu heits vatns til stærra þjónustusvæðis.



Mynd 1. Afmörkun fyrirhugaðs skipulagssvæðis í Áshildarmýri. Gula línan sýnir um 12,2 ha svæði þar sem fyrirhugað er að breyta landnotkun úr landbúnaðarsvæði í iðnaðarsvæði vegna heitavatnsöflunar.

5. Skipulagssvæðið og staðhættir

Skipulagssvæðið er innan Kílhrauns lands, L191805, í Skeiða- og Gnúpverjahreppi og er, sem fyrr segir, um 12,2 ha að stærð. Svæðið er að mestu flatlent mólendi og mýri í um 50 m h.y.s. og liggur í nágrenni núverandi byggðar og mannvirkja í Áshildarmýri.

Við afmörkun og útfærslu skipulagsins verður tekið mið af núverandi landnotkun og mannvirkjum, aðkomu að svæðinu, náttúrufari og öðrum staðbundnum aðstæðum. Jafnframt verður tekið mið af legu núverandi og fyrirhugaðra borhola og lagna á svæðinu.

6. Aðkoma og vegakerfi

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Skeiða- og Hrunamannavegi (þjóðvegi nr. 30) um Áshildarveg.

7. Iðnaðarsvæði í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029

Í grein 6.2. í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er iðnaðarsvæði skilgreint sem „Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólpælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni.

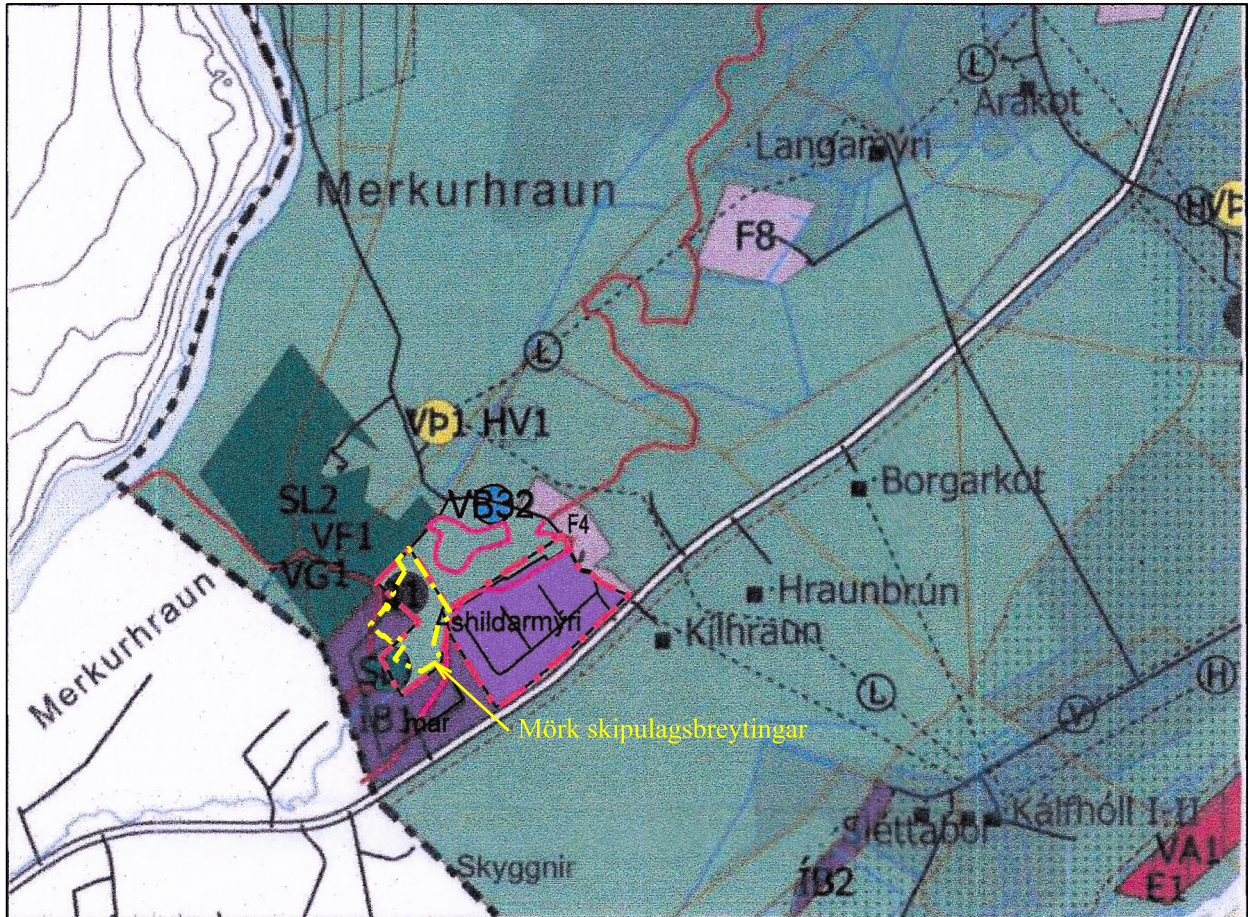
Aðal- og deiliskipulagsbreytingarnar verða unnar í samræmi við þau markmið og leiðir sem sett eru fram í kafla 2.2.7, Iðnaðarsvæði (bls. 28), í greinargerð Aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017–2029, en þar segir:

Markmið:

- Stuðlað að eflingu núverandi atvinnustarfsemi.
- Að sköpuð verði ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s. smærri framleiðsluiðnað og matvælaiðnað.
- Umfangsmikil iðnaðarstarfsemi er ekki heimil á landbúnaðarlandi í flokki I og II.
- Mannvirki vegna orkuvinnslu falli eins vel að landslagi og annarri landnotkun og mögulegt er.
- Áfram verði samvinna við nágrannasveitarfélög varðandi flokkun og förgun sorps.
- Umfang og staðsetning starfsemi, sem haft getur mengun í för með sér, verður vandlega ígrunduð. m.t.t. áhrifa á byggð og náttúru.

Leiðir:

- Áfram verði stunduð orkuvinnsla í sveitarfélaginu í sátt við umhverfið og á þess að ganga á svæði með verndargildi.
- Sveitarfélagið vinni að frekari umbótum í sorpmálum með nágrannasveitarfélögum. Leitað verði að hagkvæmustu lausna á sorp eyðingar málum hverju tíma.
- Íbúum verði gert auðveldara fyrir með flokkun sorps og lögð verði áhersla á jarðgerð lífræns úrgangs og fræðslu til íbúa um hvernig hægt sé að lágmarka myndun úrgangs.
- Unnin verður stefnumótun varðandi smávirkanir, vindrafstöðvar og vatnsaflsvirkjanir í samráði við nágrannasveitarfélög.
- Unnið verður náið með hlutaðeigandi stofnunum s.s. á sviði heilbrigðiseftirlits þegar fjallað er um mengandi starfsemi s.s. vegna fráveitu, hljóð- eða lyktar mengunar.



Mynd 2. Hluti úr Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017–2029 m.s.br. Gul brotalína sýnir áætlaða afmörkun fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi, þar sem gert er ráð fyrir nýju iðnaðarsvæði vegna heitavatnsöflunar.

8. Aðalskipulagsbreyting

Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er núverandi borhola skilgreind með punkti í lit viðkomandi landnotkunarflokks. Gerð er grein fyrir borholunni í töflu yfir iðnaðarsvæði á bls. 29 í greinargerð aðalskipulagsins:

Iðnaðarsvæði			
Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
I1	Áshildarmýri	Borhola fyrir hitaveita sem þjónar hverfinu.	Kílhraun

Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að núverandi iðnaðarsvæði I1 verði stækkað og afmarkað sem um 12,2 ha iðnaðarsvæði. Á breyttum aðalskipulagsuppdraetti verður iðnaðarsvæðið sýnt sem fláki í stað núverandi punkttákns. Jafnframt verða gerðar nauðsynlegar breytingar á greinargerð aðalskipulagsins til samræmis við breytta afmörkun og fyrirhugaða nýtingu svæðisins.

Einnig verður lega marka aðliggjandi íbúðarbyggðar ÍB1 leiðrétt og þau færð til samræmis við afmörkun í samþykktu deiliskipulagi svæðisins. Heildarstærð íbúðarbyggðar ÍB1 samkvæmt aðalskipulagi breytist ekki.

Fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting, sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingunni, verður unnin í samræmi við breytt Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017–2029 m.s.br.

11. Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning, unnin af Fornleifastofnun Íslands og dagsett í Reykjavík 2. maí 2006. Samkvæmt fornleifaskráningunni eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu, merktar Ár-246:052A, sem eru punktar á fornri leið/götu sem legið hefur um svæðið. Nánar er fjallað um þessar fornleifar í umræddri fornleifaskráningu. Samkvæmt hættumati Fornleifastofnunar Íslands eru minjarnar talðar í stórhættu vegna framkvæmda. Fornleifarnar verða færðar inn á deiliskipulagsupprátt og tekið verður tillit til þeirra við skipulagsgerðina.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., *jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.* Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

12. Áhrifamat

Í skipulagsverkefni þessu verður lagt mat á líkleg áhrif fyrirhugaðra skipulagsbreytinga og framkvæmda á umhverfið.

Samkvæmt Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017–2029 er landið flokkað sem landbúnaðarland í flokki IV og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland, sbr. lið 1 í kafla 2.3.1, Landbúnaðarland, í greinargerð aðalskipulagsins.

Uppbygging mannvirkja á svæðinu kann að hafa neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Leitast verður við að draga úr þeim áhrifum eins og kostur er, m.a. með því að fella borholur, lagnir og önnur mannvirki sem best að landslagi og umhverfi. Lita- og efnisval mannvirkja skal taka mið af náttúrulegum litum umhverfisins.

Við skipulagsgerð og alla mannvirkjagerð á svæðinu skal hafa í huga að samkvæmt kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) er á skipulagssvæðinu hraun sem nefnist Þjórsárhraun og fellur það undir a-lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem talin eru upp í 1. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúrufyrirbæra sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst sé að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi.

Við skipulagsgerðina verður lögð sérstök áhersla á að staðsetning fyrirhugaðra borhola og lega lagna samræmist ákvæðum um vatnsvernd og verndun grunnvatns.

Jafnframt verður tekið mið af gildandi Landsskipulagsstefnu 2024–2038, sérstaklega köflum A.6, C.2, C.4 og C.6.

Við framkvæmdir skal þess gætt að raska náttúru og lífríki svæðisins eins lítið og kostur er. Taka skal sérstaklega tillit til fuglalífs og leitast við að framkvæmdir, eftir því sem unnt er, fari fram utan varptíma.

Ýrustu umhverfissjónarmiða skal gætt á svæðinu og skulu vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

Fyrirhuguð uppbygging er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag og innviði á svæðinu. Með aukinni heitavatnsöflun er stuðlað að auknu afhendingaröryggi og möguleikum til að mæta framtíðarþörf fyrir heitt vatn í sveitarfélaginu. Aukin geta til heitavatnsöflunar getur jafnframt skapað betri forsendur fyrir frekari uppbyggingu íbúðar- og atvinnusvæða og stutt við núverandi og fyrirhugaða atvinnustarfsemi. Uppbyggingin getur þannig styrkt grunninnviði sveitarfélagsins og stuðlað að hagkvæmri og öruggri nýtingu jarðhitaauðlindarinnar til framtíðar.

13. Samráð og kynning

Við gerð skipulagsins verður haft samráð við viðeigandi stjórnvöld, stofnanir og aðra hagsmunaaðila eftir því sem við á. Gert er ráð fyrir samráði við meðal annars:

Skipulagsstofnun,
Umhverfis- og orkustofnun,
Heilbrigðiseftirlit,
Minjastofnun Íslands
Náttúruverndarstofnun/Náttúrufræðistofnun,
Orkustofnun,
Vegagerðina, eftir því sem við á,
landeigendur og aðra hagsmunaaðila.

Lýsingin verður kynnt í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

14. Skipulagsferli og tímaáætlun

1. Lýsing á fyrirhuguðum breytingum á aðal- og deiliskipulagi kynnt fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps.
Áætlaður tími: *september 2026*.
2. Sveitarstjórn sendir lýsingu á verkefninu, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, til umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila og kynnir hana fyrir hagsmunaaðilum og almenningi.
Áætlaður tími: *október/nóvember 2026*.
3. Tillögur að breytingum á aðal- og deiliskipulagi teknar til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps.
Áætlaður tími: *nóvember/desember 2026*.
4. Sveitarstjórn auglýsir tillögurnar í héraðsblaði, blaði sem gefið er út á landsvísu, í Lögbirtingablaðinu og á heimasíðu skipulagsfulltrúa og sveitarfélagsins. Frestur til að gera athugasemdir er sex vikur frá birtingu auglýsingar.
Áætlaður tími: *desember 2026/febrúar 2027*.
5. Að loknum kynningartíma fer sveitarstjórn yfir innkomnar umsagnir og athugasemdir og tekur afstöðu til þeirra. Sveitarstjórn tekur tillögurnar því næst til endanlegrar afgreiðslu.
Áætlaður tími: *febrúar/mars 2027*.
6. Að fengnu samþykki sveitarstjórnar eru tillögurnar sendar Skipulagsstofnun til yfirferðar og afgreiðslu í samræmi við ákvæði skipulagslaga.
Áætlaður tími: *mars/apríl 2027*.
7. Að lokinni afgreiðslu eru breytingarnar auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda.
Áætlaður tími: *apríl/maí 2027*.

15. Samþykkt lýsingar

Lýsing þessi, sem unnin er í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann _____ 20____.