



## AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029

Íbúðarbyggð og verslun og þjónusta á Minni-Ólafsvöllum


20.06.2024



Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann 22.01.25

  
Umhverfis- og tæknisvið  
Uppsveita  
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 25. feb. 2025

  
Lárusína Lára Sveinbjörnsdóttir

#### SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 30.05.24 með athugasemdafresti til: 20.06.24

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 28.11.24 með athugasemdafresti til: 10.01.25

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

#### UPPLÝSINGAR

##### SKJALALYKILL

103319-GRG-001-V01

##### HÖFUNDUR

Ingibjörg Björt Sól Sveinsdóttir

##### RÝNT

Sólveig Olga Sigurðardóttir

**EFNISYFIRLIT**

1	<b>INNGANGUR</b>	4
2	<b>FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR</b>	4
3	<b>ÁÆTLANIR SEM HORFT ER TIL</b>	4
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	4
3.2	Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029	5
3.3	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag	6
3.4	Deiliskipulag	6
3.5	Vatnaáætlun 2022-2027	6
3.6	Minjar	6
4	<b>AÐALSKIPULAGSBREYTING</b>	7
4.1	Breytingar á uppdrætti	7
4.2	Breytingar á greinargerð	7
4.2.1	Stefna um íbúðarbyggð, kafli 2.2.1	7
4.2.2	Stefna um verslun- og þjónustu, kafli 2.2.3	7
5	<b>UMHVERFISMATSSKÝRSLA</b>	7
5.1	Umhverfispættir og áherslur	7
5.2	Valkostir	8
5.2.1	Umhverfisáhrif	9
5.2.2	Niðurstaða	9
6	<b>SKIPULAGSFERLI</b>	9
6.1	Umsagnaraðilar	9
6.2	Skipulagsferli	10

## 1 INNGANGUR

Skeiða- og Gnúpverjahreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Aðalskipulagsbreytingin nær yfir hluta Minni-Ólafsvalla (L166482).

Hluta landbúnaðarsvæðis er breytt í íbúðarbyggð og verslunar- og þjónustusvæði. Heimilt er að vera með íbúðarhús og gestahús með gistingu fyrir allt að 70 gesti. Einnig er heimilt að vera með ýmis konar afþreyingu, einkum tengda hestum. Fyrir er á Minni-Ólafsvöllum íbúðarhús, skemma og geymsluhúsnæði og verður áfram heimiluð föst búseta.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er á Skeiðum. Aðkoma er af Skeiða- og Hrunamannavegi nr. 32 og Ólafsvallavegi nr. 322. Svæðið er flatlent, vel gróið og að hluta til ræktað land. Uppbygging er fyrirhuguð á bæjartorfunni og í næsta nágrenni en þar eru nokkur býli auk Ólafsvallakirkju.

Skipulagssvæðið, líkt og stór hluti sveitarfélagsins, eru á Þjórsárhrauni sem er um 8600 ára gamalt. Á skipulagssvæðinu er hraunið allt þakið jarðvegi og gróðri og hefur hluti lands verið ræktað.

## 3 ÁÆTLANIR SEM HORFT ER TIL

Við vinnslu aðalskipulagsbreytingarinnar er einkum horft til stefnu í þeim áætlunum sem fjallað er um hér að aftan.

### 3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru og menningarminja.

Við skipulagsgerð í dreifbýli taki ráðstöfun lands fyrir uppbyggingu og ræktun mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. Leitast verði við að haga skipulagi og hönnun mannvirkja þannig að fjölbreytt og verðmætt landslag sé varðveitt, svo sem sérstakar landslagsheildir og búsetulandslag sem hefur menningarlegt gildi. Stefnt verði að því efla þau gæði sem felast í landslagi, náttúrulegu og manngerðu.

Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar.

Stefna í skipulagi um ráðstöfun lands fyrir uppbyggingu og ræktun í dreifbýli taki mið af áhrifum á hið opna land og náttúrulegt landslag og viðhaldi óbyggðum víðernum.

Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.

Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.

Í skipulagi í dreifbýli verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum. Sérstaklega verði hugað að aukinni náttúruvá af völdum aukinnar eldvirkni og loftslagsbreytinga.

### **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. Því er um gott landbúnaðarland að ræða.

#### **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 sé í grófum skala, miðist við mælikvarða 1:50.000 og sé því ekki einhlít.

#### **Stefna fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli**

- Við deiliskipulag svæða verði miðað að því að vernda landbúnaðarland í flokki I og II.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.

#### **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.

#### **Stefna fyrir svæði undir náttúruvá**

Minni-Ólafsvellir eru innan hættusvæðis vegna flóða í Hvítá og þarf að taka tillit til þess við byggingaframkvæmdir. Stefna fyrir byggingar á flóðasvæðum er eftirfarandi:

- Hugsa þarf vel að undirlagi bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðhæð.
- Ekki er heimilt að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum.

### 3.3 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Nokkrum hekturum af góðu landbúnaðarlandi er breytt í svæði fyrir verslun- og þjónustu og íbúðarbyggð, og er stefnan að því leyti í ósamræmi við landsskipulagsstefnu og stefnu í aðalskipulagi.

Breytingin samræmist að öðru leyti landsskipulagsstefnu og stefnu aðalskipulags, m.a. hvað varðar staðsetningu gagnvart samgöngum og veitum, auk þess að verið er að styrkja samfélagið með fjölgun íbúa, aukinni ferðaþjónustu og nýjum atvinnutækifærum. Þá er byggt upp á núverandi bæjartorfu þar sem fyrir eru nokkur býli.

Sveitarfélagið er hlynnt því að umrætt land verði tekið úr landbúnaðarnotum. Verið er að byggja upp atvinnustarfsemi í dreifbýli sem styrkir búsetu á svæðinu. Mannvirki eru í góðum tengslum við bæjartorfuna. Það svæði sem tekið er úr landbúnaðarnotum er minna en skipulagslýsing gerði ráð fyrir og telur sveitarfélagið stærð þess vera í samræmi við fyrirhuguð áform um uppbyggingu.

### 3.4 Deiliskipulag

Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

### 3.5 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna 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.

Á Minni-Ólafsvöllum er að finna eitt vatnshlot skv. vatnavefsjá:

- Flói 103-209-G. Magnstaða og efnafræðilegt ástand er gott.

Ekki er gert ráð fyrir að breytt stefna hafi áhrif á ástand vatnshlots.

### 3.6 Minjar

Unnið er að aðalskráningu minja í sveitarfélaginu. Á minjavefsjá Minjastofnunar er ekki að finna þekktar minjar innan svæðisins. 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.

## 4 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti.

### 4.1 Breytingar á upprætti

Sett er inn svæði fyrir íbúðarbyggð ÍB12 og verslunar- og þjónustusvæði VP28. Landbúnaðarsvæði minnkar samsvarandi.

### 4.2 Breytingar á greinargerð

#### 4.2.1 Stefna um íbúðarbyggð, kafli 2.2.1

Bætt er við svæði fyrir íbúðarbyggð, ÍB12.

**TAFLA 1.** Stefna fyrir íbúðarbyggð á Minni-Ólafsvöllum.

NR	HEITI	LÝSING
ÍB12	Minni-Ólafsvellir	Heimilt er að vera með þrjár íbúðir, sambyggðar eða stakstæðar. Hámarks byggingarmagn er 600 m <sup>2</sup> . Stærð svæðis er 0,6 ha.

#### 4.2.2 Stefna um verslun- og þjónustu, kafli 2.2.3

Bætt er við svæði fyrir verslun- og þjónustu, VP28.

**TAFLA 2.** Stefna fyrir verslunar- og þjónustusvæði á Minni-Ólafsvöllum.

NR	HEITI	LÝSING	JÖRÐ
VP28	Minni-Ólafsvellir	Heimilt er að byggja allt að 10 gestahús sem hvert um sig getur verið allt að 60 m <sup>2</sup> . Gisting getur verið fyrir allt að 70 gesti. Heimilt er að vera með ýmis konar afþreyingu, einkum tengda hestum, og byggingar fyrir þá starfsemi. Í deiliskipulagi skal ákvarða gólfkóta m.t.t. mögulegra flóða. Heimilt er að vera með fasta búsetu. Hámarks byggingarmagn er 1200 m <sup>2</sup> . Stærð svæðis er 2,9 ha.	Minni-Ólafsvellir

## 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

Skoðuð eru áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 3.

**TAFLA 3.** Umhverfisþættir, umhverfisviðmið og matsspurningar sem horft er til við mat á áhrifum.

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> Landsskipulagsstefna 2024-2038. <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verði við að haga skipulagi og hönnun mannvirkja þannig að fjölbreytt og verðmætt landslag sé varðveitt.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</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> Landsskipulagsstefna 2024-2038. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru og menningarminja.</li> <li>Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra? 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 2024-2038. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.</li> </ul>	Er hættu á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Vatn</b> <i>Grunnvatn.</i>	Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011. <ul style="list-style-type: none"> <li>Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnum vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa.</li> <li>Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á vatn?
<b>Samfélag</b> <i>Íbúar.</i> <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Fæðuöryggi.</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 2024-2038. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar.</li> <li>Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.</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 minjar?

## 5.2 Valkostir

**Stefna í breyttu skipulagi:** Nýtt svæði fyrir íbúðarbyggð og nýtt svæði fyrir verslun- og þjónustu.

**Núll kostur – stefna í gildandi skipulagi:** Svæðið verður áfram landbúnaðarsvæði.



### 5.2.1 Umhverfisáhrif

Á bæjartorfu Minni-Ólafsvalla eru nokkur hús til staðar í dag. Þó stefna í breyttu skipulagi heimili áframhaldandi uppbyggingu þá eru áhrifin metin óveruleg. Byggt er upp í tengslum við núverandi mannvirki á röskuðu svæði. Ásýnd og yfirbragð svæðisins breytist lítið með áformaðri uppbyggingu því um er að ræða bæjartorfu með nokkrum býlum og fyrir eru þó nokkrar byggingar.

Skipulagssvæðið er landbúnaðarland í flokki II og er breytt stefna í andstöðu við landsskipulagsstefnu og stefnu í aðalskipulagi, en þar er stefnt að því að gott landbúnaðarland verði áfram nýtt til landbúnaðar. Stefna í gildandi skipulagi stuðlar að þeirri nýtingu. Þó hluti landbúnaðarlands sé tekinn undir búsetu og atvinnustarfsemi þá eru samt sem áður stór svæði í sveitarfélaginu nýtt til matvælaframleiðslu.

Ekki á að vera hætt á mengun ef gengið er á fullnægjandi hátt frá fráveitu. Áhrif á grunnvatn eru metin óveruleg. Íbúar á bæjartorfunni geta orðið fyrir ónæði vegna umferðar að og frá svæðinu því umferð gesta verður all nokkur þegar starfsemi tengd ferðapjónustu byggist upp. Einkum á þetta við seinnipart dags og á morgnana.

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. Byggt verður upp á núverandi bæjartorfu og þar má búast við að minjar leynist undir yfirborði.

### 5.2.2 Niðurstaða

Breytingin gengur gegn stefnu gildandi aðalskipulags og landsskipulagsstefnu að því er varðar að heimilað er að breyta landbúnaðarlandi í flokki II í aðra landnotkun. Sveitarfélagið er meðvitað um þetta en þar sem öflugur landbúnaður er víða í sveitarfélaginu þá stuðlar það áfram að fæðuöryggi. Einnig er mikilvægt að skapa atvinnutækifæri í dreifbýli og stuðla að áframhaldandi búsetu og uppbyggingu þar. Sveitarfélagið telur áhrif af breytingunni vera jákvæð.

## 6 SKIPULAGSFERLI

Skipulagslýsing var kynnt í byrjun árs. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

Aðalskipulagsbreytingin er kynnt og auglýst í blöðum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

### 6.1 Umsagnaraðilar

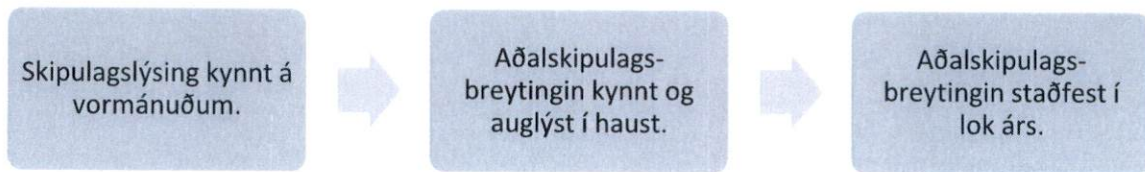
Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun

- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Búnaðarsamband Suðurlands
- Veðurstofa Íslands

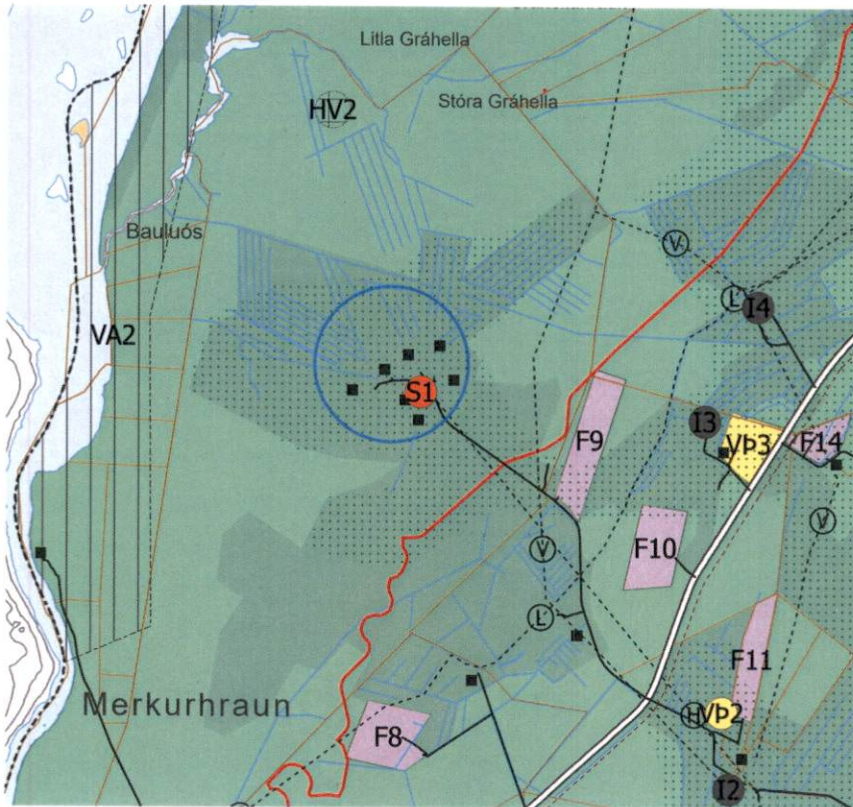
Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnýslu sveitarfélagsins.

## 6.2 Skipulagsferli



# Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

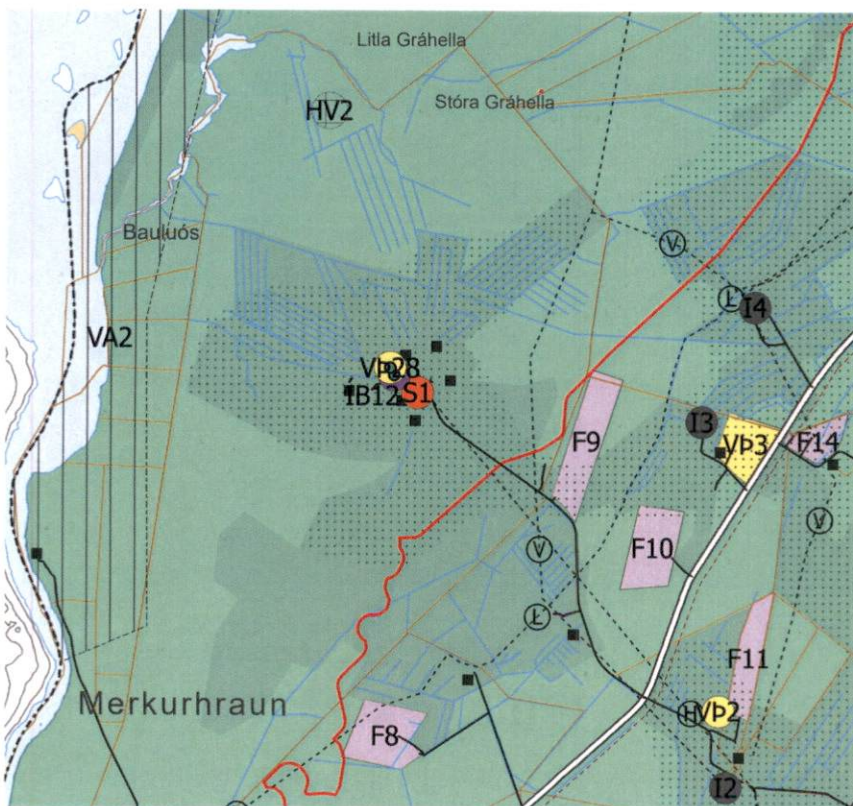
## Breytingar á Minni-Ólafsvöllum



### SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Frístundabyggð
- Verslun- og þjónusta
- Landbúnaðarsvæði
- Óbyggð svæði
- Iðnaðarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Stofnvegir
- Aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleiðir
- Hitaveita
- Vatnsveita
- Ljósleiðari
- Hverfisvernd
- Varúðarsvæði
- Náttúruvá
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Vatnafar\_línur
- Vatnafar\_flákar
- is50v\_hæðarlinur
- Landbúnaðarland flokkur I og II
- Ræktað land
- Svæði breytingar

GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTÚR



Skipulagsgögn:  
Uppdráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps  
Breytingar á Minni-Ólafsvöllum

Verk: 103139  
Bláðstærð: A4

Unnið: IS  
Rýnt: GAL

Mælikvarði: 1:50.000  
Breytt dags:

Dags: 20.06.2024

0 1 2 3 4 km

