



Skeiða- og Gnúpverjahreppur

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS

2017 - 2029

Nýtt frístundasvæði
í landi Reykja

Dags. 17. september 2024

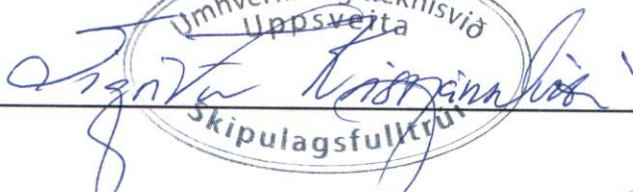
Útgáfa dags. 18. ágúst 2025

Loftmynd: Microsoft online services

Samþykktir

Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 – 2029.

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, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann 01.10.25


Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 02.02.2026


SKIPLAGSSTOFNUN

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 08.05.24

með athugasemdafresti til: 29.05.24

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 27.02.25 með athugasemdafresti til: 11.04.25

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

Efnisyfirlit

Samþykktir	2
Efnisyfirlit	3
Inngangur	4
Forsendur	4
Staðhættir	4
Aðrar skipulagsáætlanir	5
Landsskipulagsstefna	5
Aðalskipulag	5
Deiliskipulag	5
Skipulagsbreyting	6
Breyting á skipulagsuppdrætti	6
Breyting á skipulagsgreinargerð	6
Umhverfisáhrif	7
Kynning og skipulagsferli	10
Lýsing	10
Heimildir	10
Breyting tillögu að lokinni auglýsingu	10
Breyting aðalskipulags, uppdráttur	11

Inngangur

Skeiða- og Gnúpverjahreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029, skv. 1. mgr. 36. gr. Skipulagslaga 123/2010 m.s.br. Breytingin felur í sér að partur af skógræktar- og landgræðslusvæði (SL4) breytist í frístundasvæði þar sem gert er ráð fyrir fjórum frístundalóðum.

Forsendur

Landeigendur á Reykjum hafa unnið að skógrækt og landgræðslu á svæðinu undanfarin ár og hafa gróðursett í ca. 12ha af 20. Á næstu árum og áratugum mun vaxa þar upp myndarlegur skógur, en ekki hefur verið plantað í eystri hluta svæðisins og er það vilji landeigenda að skipta þeim ca. 6,5 ha sem eftir standa í fjórar lóðir fyrir frístundahús.

Staðhættir

Jörðin Reykir (L166491) stendur við vegamót Skálholtsvegur og Skeiða- og Hrunamannavegar, 17km frá Hringveginum. Reiturinn sem breytingartillaga þessi fjallar um er austar í landinu og liggur að Sandlæk, sem markar jarðamörk milli Reykja og Sandlækjar 1 land 7 (L219035). Vistkerfið einkennist af uppgræddum melum með lággroðri og stöku víðirunna.



Mynd 1 - Skipulagssvæðið séð frá Skeiða og Hrunamannavegi. Mynd af ja.is.

Aðrar skipulagsáætlanir

Landsskipulagsstefna

Í gildi er Landsskipulagsstefna 2015-2026. Þar segir m.a.: „Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag“.

Reiturinn sem um ræðir nýtist ekki til landbúnaðar, en er tilvalinn til uppbyggingar frístundahúsa vegna nálægðar við veg og skjóls sem myndast af nálægri skógrækt.

Aðalskipulag

Í gildi er aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029.

Skilgreind markmið varðandi frístundahúsabyggð eru eftirfarandi:

- Frístundabyggð skal vera sem mest á samfelldum svæðum innan hvernar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best. Ný frístundasvæði verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Hafa skal sameiginlegar veitur þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verður ekki skipulögð á góðu landbúnaðarlandi í flokkum I og II.
- Frístundabyggð er ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis

Varðandi tengsl landnýtingar við markmið aðalskipulags er vísað í kafla um umhverfismat og samanburð sviðsmynda um þróun skipulagssvæðisins.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi, en tillaga að deiliskipulagi verður lög fram um leið og aðalskipulagsbreyting hefur hlotið samþykki. Þar verður gerð frekari grein fyrir allri áætlaðri uppbyggingu á jörðinni.

Skipulagsbreyting

Í breytingunni felst breytt landnotkun á reit í landi Reykja á Skeiðum. Svæðið fellur í dag í landnotkunarflokk *Skógrækt og landgræðsla (SL)*. Þar hefur verið stunduð trjárækt og uppgræðsla mela. Stefnt er að skipulagningu fjögurra frístundahúsa á svæðinu og því þarf að færa það í landnotkunarflokk *frístundabyggð (F)*.

Breyting á skipulagsupprætti

Breytingar á skipulagsupprætti felast í afmörkun F48.

Breyting á skipulagsgreinargerð

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð aðalskipulagsins:

Við töflu *Frístundabyggð* bætist ein lína:

Nr	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða	Jörð
F48	Reykir (við Sandlæk)	Gert ráð fyrir fjórum lóðum fyrir frístundahús. Svæðið er óbyggt og ekkert deiliskipulag er í gildi. Stærð svæðis er 5,09ha.	4	0	Reykir

Tafla *Skógræktar- og landgræðslusvæði* fyrir breytingu:

Nr.	Heiti/Jörð	Lýsing
SL4	Reykir	Skógrækt, stærð svæðis er um 20 ha.

Mynd 2: Nýr landnýtingarreitur F48 sýndur á upprætti Aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029. Mkv. 1:50.000.

Tafla *Skógræktar- og landgræðslusvæði* eftir breytingu:

Nr	Heiti/Jörð	Lýsing
SL4	Reykir	Skógrækt, stærð svæðis er um 14 ha.

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) Staðan í dag þar sem miðað er við að ekki verði plantað meira í skógræktarsvæðið, 2) Óbreytt skipulag þar sem reiknað er með að skógræktarsvæðið verði fullplantað innan tíðar, 3) Breytt skipulag þar sem gert er ráð fyrir fjórum frístundahúsum og að lóðarhafar planti trjágróðri á lóðum sínum og 4) uppbygging á F21, sem er landnýtingarreitur innan marka sömu jarðar og skipulagssvæði það sem skipulag þetta nær til. F21 er um 25ha að stærð og þar er gert ráð fyrir 40 frístundalóðum, en ekkert deiliskipulag hefur verið unnið fyrir svæðið.

Landslag og ásýnd lands			
Staðan í dag	Óbreytt skipulag	Breytt skipulag	Uppbygging á F21
Slitrótt gróðurþekja með stöku víðirunnum	Líklega yrði klárað að gróðursetja í landið og skógurinn verða ráðandi.	Reikna má með að lóðarhafar gróðursetji í lóðir sínar og eftir einhvern tíma verði húsin umkringd skógi. Reiturinn er nærri þjóðvegi og heildarlengd vega væri um 550 – 600m.	Reiturinn er á gróðursnauðum melum nærri Þjórsá. Uppbygging frístundabyggðar á svæðinu myndi leiða til mjög aukinnar gróðurþekju, sem í sjálfu sér er jákvætt. Á hinn bóginn myndi trjágróður mögulega stinga í stúf á svo afmörkuðu svæði. Slóði liggur að svæðinu, en burðargeta hans er óþekkt. Vegir að og innan frístundabyggða þurfa að hafa 30T burðargetu svo mögulega gæti þurft allt að 1km vegalagningu að svæðinu, auk innan svæðis.

Menningarminjar			
Staðan í dag	Óbreytt skipulag	Breytt skipulag	
Engar þekktar menningarminjar eru á svæðinu.	Engin þekkt áhrif.	Engin þekkt áhrif.	Engin þekkt áhrif.
Náttúruminjar			
Staðan í dag	Óbreytt skipulag	Breytt skipulag	
Engar þekktar náttúruminjar eru á svæðinu.	Engin þekkt áhrif.	Engin þekkt áhrif.	Engin þekkt áhrif.
Heilsa og öryggi			
Staðan í dag	Óbreytt skipulag	Breytt skipulag	
Svæðið hefur lítið gildi fyrir almenna heilsu.	Engin þekkt áhrif.	Aðkomuvegur að svæðinu tengist Skeiða- og Hrunamannavegi og	Tvær mögulegar tengingar eru til staðar, önnur við Hestakrána, Húsatóftum, hin

		velja þarf honum örugga staðsetningu.	um 950m neðan við tengingu við Reykjatorfu.
Byggð og efnisleg verðmæti			
Staðan í dag	Óbreytt skipulag	Breytt skipulag	
Svæðið hefur lítið gildi fyrir byggð og skapar eigendum sínum lítil verðmæti.	Skógrækt á svæðinu gæti skapað landeiganda einhver verðmæti.	Frístundalóðir myndu skapa landeiganda talsverð verðmæti, með tiltölulega litlum tilkostnaði.	Frístundalóðir myndu skapa landeiganda talsverð verðmæti, með þónokkrum tilkostnaði.
Útivist			
Svæðið er bújörð og hefur ekki verið virkt útivistarsvæði.	Skógur á svæðinu gæti skapað möguleika á takmarkaðri útivist. Svæðið tengist ekki öðrum svæðum með útivistargildi og þaðan eru engar gönguleiðir.	Frístundabyggð takmarkar útivistarmöguleika enn frekar.	Svæðið hefur ekki haft útivistargildi. Uppbygging frístundasvæðis hefði hverfandi áhrif á útivistargildi þess fyrir aðra en lóðarhafa
Fuglalíf			
Svæðið er innan mikilvægra fuglasvæða en allt í kring eru röskuð vistkerfi, ýmist tún eða skógrækt.	Skógur á svæðinu myndi skapa aðstæður fyrir aðrar fuglategundir en þær sem mögulega verpa á svæðinu í dag.	Frístundabyggð með trjárækt myndi skapa aðstæður fyrir aðrar fuglategundir en þær sem mögulega verpa á svæðinu í dag. Aðstæður yrðu þó frábrugðnar þeim sem skapast við skógrækt.	Frístundabyggð með trjárækt myndi skapa aðstæður fyrir aðrar fuglategundir en þær sem mögulega verpa á svæðinu í dag.

Í heildina má segja að breytt skipulag hafi jákvæð áhrif á svæðið miðað við óbreytt ástand. Uppbygging á F21 hefði sambærileg áhrif og uppbygging á nýju frístundasvæði. Sviðsmyndin *Óbreytt skipulag* er ólíkleg, þar sem landeigandi hefur ekki hug á að fullplatna í svæðið. Landeigandi hefur heldur ekki hug á uppbyggingu á F21 og verður reiturinn líklega færður aftur í landnýtingarflokkinn *Landbúnaðarland* við næstu endurskoðun aðalskipulags. Raunverulegur samanburður er því einungis á milli *Staðan í dag* og *Breytt skipulag*. Framkvæmdin mun auka verðgildi svæðisins og skapa landeiganda tekjur, sem ekki eru mögulegar við óbreytt skipulag. Svæðið hentar ekki til almennrar útivistar, en sú skógrækt sem er til staðar skapar góðar aðstæður fyrir lóðarhafa frístundalóðanna. Gróðurþekja verður mun meiri en við núverandi ástand.

Samkvæmt *Flokkun landbúnaðarlands* í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps fellur skipulagssvæðið í *Flokk 2 – Gott akuryrkjuland*, en við nánari skoðun er ljóst að svæðið ætti að vera í *Flokki 3 – Blandað ræktunarland*, eða jafnvel jafnvel *Flokki 4 – Annað land*. Gróðurþekja er mjög slitrótt og jarðvegur rýr. Auk þess er svæðið afmarkað af þjónustuvegi fyrir skógrækt á aðra hliðina og Sandlæk á hina. Stærð, lögun og halli landsins gera að verkum að það hentar illa til almennrar ræktunar.

Til að draga úr sjónrænum áhrifum verða kvaðir í deiliskipulagi hvað varðar stærð, mænishæð, lit og efnisval frístundahúsa. Einnig verða lóðarhafar hvattir til að gróðursetja trjágróður á lóðum sínum og við tegundaval taka mið af þeim tegundum sem fyrir eru á skógræktarsvæðinu við hliðina.

Miðað við núverandi skipulag er gert ráð fyrir að vistkerfi skipulagssvæðisins taki miklum breytingum og þar verði ræktaður skógur. Óhætt er að gera ráð fyrir að vistkerfisbreytingar á lóðum verði svipaðar og við óbreytt skipulag, alla vega í útjaðri lóða. Settar verða kröfur um lágmarks röskun á jarðvegi við lóða- og vegaframkvæmdir og m.a. að frágangur fráveitu verði eftir ítrustu reglum svo ekki verði mengun frá henni.

Lóðir munu ekki ná alla leið að Sandlæk heldur verður þar 10m belti sem landeigandi heldur fyrir sig.

Niðurstaða mats á umhverfisáhrifum er að áhrif á vistkerfi séu nokkur, en hvorki jákvæð né neikvæð, sjónræn áhrif nokkur, en ekki mjög neikvæð og efnisleg áhrif verði mjög jákvæð.

Ákveðið verður í samráði við Minjastofnun hvort nauðsynlegt sé að framkvæma minjaskráningu á svæðinu áður en landi verður raskað og uppbygging hafin.

Vegtenging verður ákveðin í samráði við Vegagerðina svo hún uppfylli veghönnunarreglur.

Kynning og skipulagsferli

Farið verður með breytingu á aðalskipulagi skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing

Lýsing breytingartillögu var send á eftirtalda aðila til umsagnar. Sömu aðilar munu fá breytingartillögu til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Ráðgjafarmiðstöð landbúnaðarins.
- Veðurstofa Íslands

Heimildir

Skipulagsstofnun. 2016. „Landsskipulagsstefna 2015 – 2026“.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur. 2020. „Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029“.

Breyting tillögu að lokinni auglýsingu

15.01.2025: Breytingar eftir ábendingar frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands

- Stærð nýs landnýtingarreits uppfærð.
- Ósamræmi í stærð skipulagssvæðis leiðrétt.

11.03.2025: Breytingar eftir ábendingar frá Skipulagsstofnun

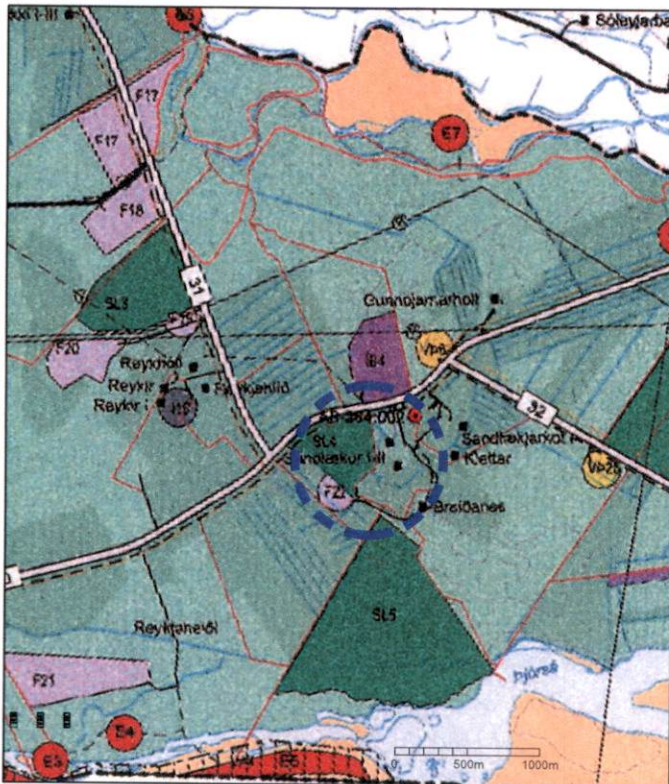
- Uppdráttur uppfærður, svo nú sýnir hann nýjan landnýtingarreit í réttum lit, auk mælistiku.

18.08.2025: Breytingar eftir ábendingar frá Skipulagsstofnun.

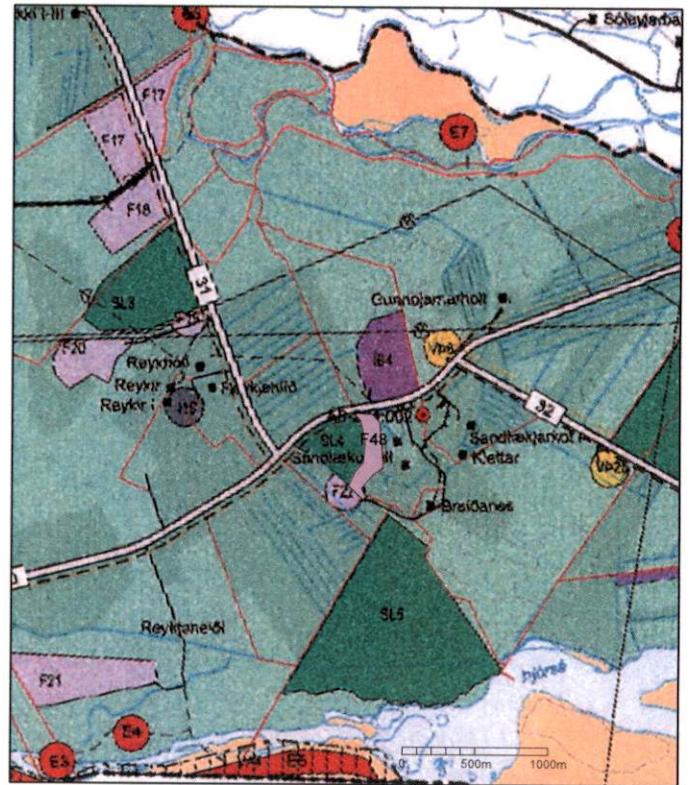


Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Breyting í landi Reykja



Skipulagsuppdráttur fyrir breytingu. Mkv.:1:50.000



Skipulagsuppdráttur eftir breytingu. Mkv.:1:50.000

Skýringar

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

Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029.

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 Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann 01.10.25

Breytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps
Breyting í landi Reykja

Mælikvarði 1:50.000

Dags. 18.08.2025

Blaðstærð: A4

Verknr. 2023-21



Unnið: SJ/HÓ

Rýnt: HÓ