



Þjónustumiðstöð Skaftafelli II/Freysnesi, Öræfum

DEILISKIPULAG

FJÖLORKUSTÖÐ OG ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

12.06.2026

Sveitarfélagið Hornafjörður



1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Fyrir hönd Veggisauka ehf. er Landslag ehf. að hefja vinnu við nýtt deiliskipulag í landi Freysnes við Skaftafell (L160189) á landnotkunarreit VÞ200 í endurskoðuðu aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2025-2040. Um ræðir 4 ha landspildu sem liggur við fyrirhuguð gatnamót Þjóðvegjar (nr. 1) og Skaftafellsvegjar (nr. 998). Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir fjölorku- og þjónustulóð. Innan lóðarinnar yrði komið fyrir þjónustusvæði eldsneytisafgreiðslu, hleðslustöðvum fyrir rafbíla og þjónustumiðstöð.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóð og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu svæðisins og setja þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi.

Gerð verður grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar, í þessu tilfelli nýju deiliskipulagi, útbúa lýsingu á skipulagsverkefninu. Í henni skal m.a. koma fram hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

1.1 Markmið deiliskipulagsins

Meginmarkmið skipulagsins eru eftirfarandi:

1. Að skilgreina lóð, byggingarreiti og aðkomu fyrir eldsneytis- og þjónustustarfsemi.
2. Að auka þjónustustig svæðisins, meðal annars með áherslu á auknu aðgengi að umhverfisvænum orkugjöfum.

2 Forsendur og staðhættir

Skipulagssvæðið er staðsett norðaustan við fyrirhuguð gatnamót Þjóðvegjar 1 og Skaftafellsvegjar (veg nr. 998), en staðsetning gatnamótanna mun hliðrast með tilkomu nýrrar legu Þjóðvegjar 1. Svæðið afmarkast af Skaftafellsvegi í vestri og nýrri legu Þjóðvegjar 1 í suðri.

Staðsetningin telst hentug þar sem hún þjónustar bæði gesti Skaftafells, vegfarendur á Þjóðvegi 1 og íbúa nærsveita. Aðgengi að svæðinu er gott og tenging við meginvegakerfi svæðisins greið.

Svæðið er staðsett á flötum sandsléttum Skeiðarársands. Landslagið er stórbrotið og einkennist af víðáttumiklum, gróðurlitlum sandflæmum sem skapa opið landslagsrými og langar sjónlínur. Frá svæðinu er víðsýnt til nærliggjandi fjalla og jökla sem mynda áberandi og mikilvæg kennileiti í landslaginu.

Ríkjandi vistgerð innan skipulagssvæðisins er auravist (L4.2). Fuglalíf á svæðinu er fremur fábreytt, en þar má helst finna tegundir á borð við heiðlóu, spóa og sandlóu.

Helsta náttúruvá á svæðinu tengist jökulhlaupum og öðrum afleiðingum eldsumbrota í Öræfajökli og Vatnajökli. Skipulagssvæðið er innan skilgreinds náttúrvársvæðis (NV) í aðalskipulagi.



Mynd 1 Loftmynd af skipulagssvæðinu. Áhrifasvæði deiliskipulagsins er táknað með bláum punkti.



Mynd 2 Gróflega áætlað skipulagssvæði (mynd: map.is).

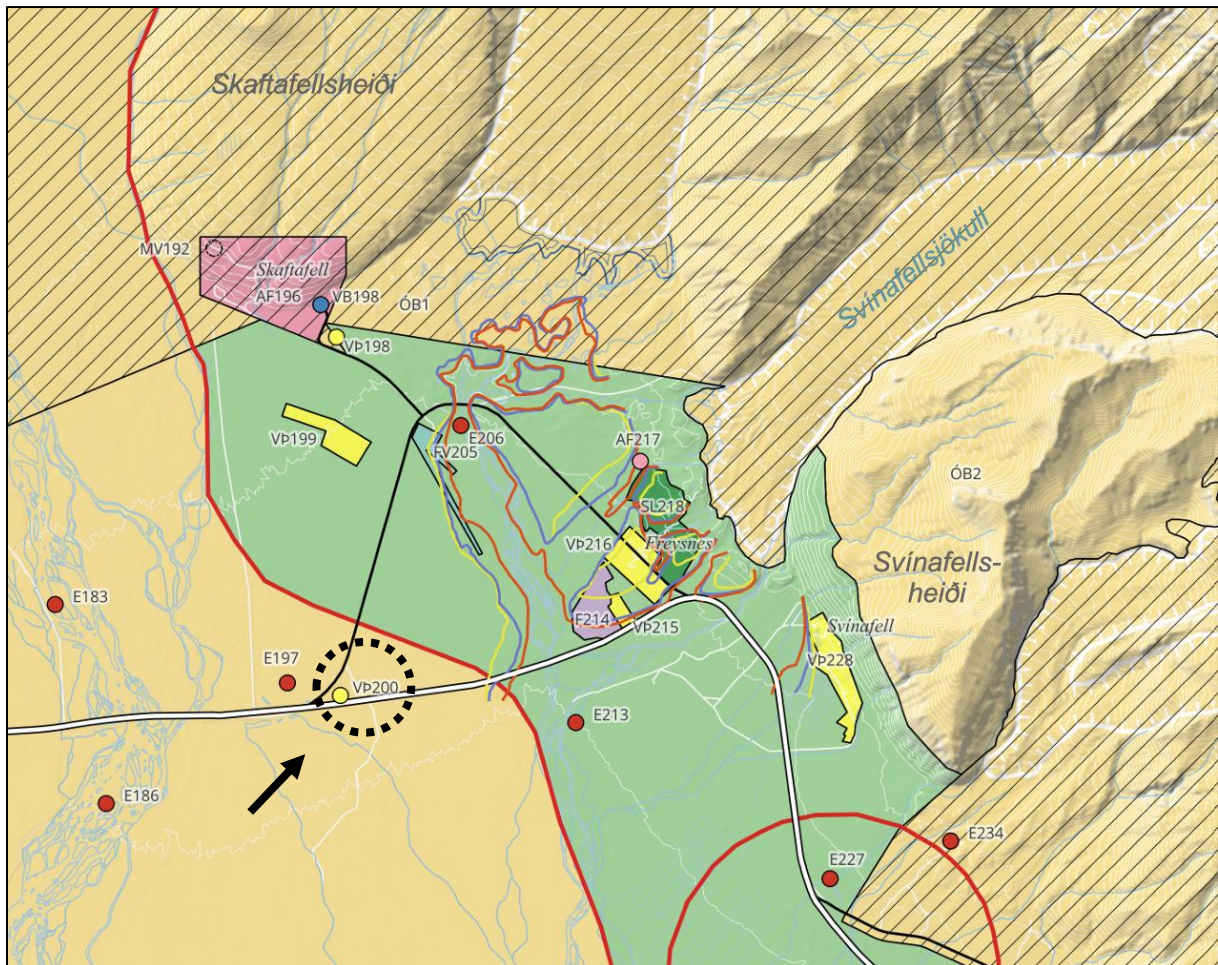


Mynd 3 Afstöðumynd af skipulagssvæðinu. Drög að skipulagi svæðisins.

3 Skipulagsleg staða

3.1 Aðalskipulag

Í tillögu að Aðalskipulagi Hornafjarðar 2025-2040 er sett fram stefna sveitarfélagsins um landnotkun og uppbyggingu á skipulagstímabilinu. Nú stendur yfir heildarendurskoðun aðalskipulagsins og er vinna við hana að ljúka. Við gerð þessarar skipulagslýsingar er því stuðst við hið endurskoðaða aðalskipulag. Samkvæmt endurskoðaða aðalskipulaginu er skipulagssvæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (Vp200). Skipulagssvæðið fellur einnig innan náttúruvársvæðis (NV).



Mynd 3 Hluti af skipulagsupprætti Aðalskipulags Hornafjarðar 2025-2040. Áhrifsvæði deiliskipulagsins er táknað með svörtum punktahring.

3.1.1 Verslunar og þjónustusvæði (Vp)

Í kafla 9.3 Verslun og þjónustu í greinargerð tillögu Aðalskipulags Hornafjarðar 2025-2040 (bls. 178-180) má finna eftirfarandi umfjöllun um almenna skilmála Vp-svæða í dreifbýli:

Landnotkun og grunnkerfi

- Auk þeirrar verslunar- og þjónustustarfsemi sem talin er upp í skilgreiningu skipulagsreglugerðar getur ýmis minniháttar einkaþjónusta, list- og menningarstarfsemi og hreinleg athafnastarfsemi verið heimil á verslunar- og

þjónustureitum í dreifbýli, enda hafi slík þjónusta og starfsemi hógvært umfang og yfirbragð og valdi ekki óþægindum, t.d. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða óeðlilega mikillar umferðar. Starfsemin getur t.d. verið í skrifstofu- og verslunarhúsnæði, vinnustofum eða verkstæðum. Í sérákvæðum er tilgreint ef einungis tiltekin starfsemi er heimil á viðkomandi reit.

- Tilgreindur fjöldi gistirúma í sérákvæðum landnotkunarreita er hámarksfjöldi og skal endanlegur fjöldi, innan þess hámarks, ákveðinn á deiliskipulags- og/eða leyfisstigi. Þó eru sett vikiörk á hámarkið, sem nemur 5 gistirúmum, þannig að ekki þarf að breyta aðalskipulagi fyrr en farið er yfir vikiörkin. Gistirúm í sérákvæðum taka ekki til gesta á tjaldsvæði.
- Tjaldsvæði falla undir sérákvæði um gisti-, veitinga- og afþreyingarþjónustu og skal stærð þeirra ákveðin í deiliskipulagi og/eða leyfi. Minnt er á að tjaldsvæði og hjólhýsasvæði sem er ≥ 10 ha og hjólhýsasvæði óháð stærð á verndarsvæðum eru tilkynningarskyld framkvæmd skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana.
- Frístundahús eru almennt heimil á VP-reitum og er fjöldi þeirra ákveðinn í deiliskipulagi. Metið verði á því stigi hvort fjöldi húsanna kallar á að afmarkaður sé frístundabyggðarreitur með aðalskipulagsbreytingu.
- Hefðbundnir sveitabæir, með íbúðar- og útihúsum, teljast eðlilegur hluti verslunar- og þjónustusvæðis í dreifbýli.
- Íbúðir eru heimilar á VP-reitum sem teljast vera á bæjartorfu eða vera hluti af henni. Bæjartorfa telst vera staður þar sem þrjú eða fleiri býli eru saman í hnapp eða mynda ákveðna heild og nota sameiginlega heimreið. Fjöldi íbúða skal ákveðinn í deiliskipulagi en almennt skal miða við 15 íbúðir sem hámark.
- Ef óskað er eftir að heimilaðar verði fleiri íbúðir skal erindinu fylgja rökstuðningur og umhverfismat á aðalskipulagsstigi, með hliðsjón af markmiðum og almennum ákvæðum aðalskipulags sem við geta átt. Hafa skal hliðsjón af gátlista í forsendu- og umhverfismatsskýrslu aðalskipulagsins.
- Ef óskað er eftir að heimilaðar verði íbúðir á VP-reitum sem ekki teljast til bæjartorfa skal erindinu fylgja rökstuðningur og umhverfismat á aðalskipulagsstigi með hliðsjón af markmiðum og almennum ákvæðum aðalskipulags sem við geta átt. Hafa skal hliðsjón af gátlista í forsendu- og umhverfismatsskýrslu aðalskipulagsins.
- Einnig skal við matið hafa hliðsjón af nálægð við þéttbýlið á Höfn og sveitarkjarna (sbr. kafla 9.2), sem og staðháttum, landslagi, samspili við aðra landnotkun. Miða skal við 15 íbúðir sem hámark í hverri þyrpingu. Uppbygging íbúða á VP-reitum er ekki á forræði sveitarfélags.
- Gera skal ráð fyrir leiksvæði/-um á reitum þar sem íbúðir eru heimilar.

- Aðstaða til flokkunar úrgangs er heimil á VÞ-reitum en koma skal þeim þannig fyrir að þær trufla sem minnst.
- Rekstrarleyfisskyldir gististaðir og veitingahús eru heimil á VÞ-reitum í samræmi við sérskilmála.
- Nýta skal núverandi vegi sem aðkomuvegi að VÞ-reitum eins og kostur er. Ný tenging við þjóðveg er háð samþykki Vegagerðarinnar.
- Gera skal grein fyrir hvernig byggðinni er séð fyrir vatni, raforku og fjarskiptum og hvernig fráveitu og meðhöndlun ofanvatns og úrgangs verður háttað.
- Gera skal grein fyrir gatna- og stígatengingum við þá byggð sem fyrir er á reitnum eða aðliggjandi honum. Skoða skal tiltæk gögn um göngu- og ferðaleiðir til að tryggja að tekið sé tillit til þeirra eftir því sem við á og unnt er. Gera skal grein fyrir leiðum sem tengja reitinn við helstu áfangastaði og/eða gönguleiðir í grennd.
- Gera skal ráð fyrir innviðum vegna orkuskipta og gera grein fyrir fjölda bílastæða og fyrirkomulagi þeirra.
- Gæta skal að verndun verðmæts landbúnaðarlands, sbr. umfjöllun og ákvæði í kafla 9.9.
- Gæta skal að ákvæðum um ákvæðum jarðalaga. Með ósk um að leysa land úr landbúnaðarnotum skv. 5. gr. laganna, skal leggja fram þau gögn sem tilgreind eru í framangreindri lagagrein og gera grein fyrir samræmi áformanna við markmið aðalskipulagsins m.a. með hliðsjón af gátlista umhverfismats í forsendu- og umhverfismatsskýrslu þess.
- Forðast skal að raska landi sem þegar bindur mikið kolefni.
- Gæta skal að almennum ákvæðum um takmarkanir á landnotkun, í kafla 9.25 um svæði undir náttúruvá, kafla 9.24 um minjavernd, kafla 9.23 um aðra náttúruvernd og kafla 9.20 um vatnsvernd á strandsvæðum við ár, vötn og sjó.
- Einnig þarf að gæta að helgunarsvæðum raflína/-strengja og vega, sbr. kafla 9.15 og 9.17, sem og hindranaflötum flugvalla, sbr. kafla 9.16.

Byggingar og staðarmótun

- Almennt skal miða við 1–3 hæða byggingar en hámarkshæð skal ákveðin í deiliskipulagi og skal gæta þess að mannvirki falli sem best að landslagi og byggð sem fyrir er. Kjallari telst ekki með í hæðum húsa en niðurgrafin jarðhæð telst sem hálf hæð.
- Þar sem gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á VÞ-svæðum skal gera grein fyrir húsagerðum og fjölda og stærð íbúða, innan þeirra marka sem ákvæði fyrir hvern reit setja.
- Staðsetja og hanna skal byggingar og önnur mannvirki, m.a. með tilliti til hæðarsetningar, forms, efnis- og litavals, þannig að þau falli vel að náttúrufari og

landslagi, skapi fallett sjónrænt yfirbragð og taki mið af sögulegu samhengi og búsetulandslagi sem einnennst m.a. af byggð í torfum/pyrpingum.

- Sérstaklega skal huga að mannvirkjum sem teljast verðmætur byggingararfur og að vanda til við gerð mannvirkja með tilliti til varanleika og viðhalds.
- Landslagsmótun og gróðursetning falli sem best að náttúrufari og landslagi.
- Huga skal að flóttaleiðum og brunavörnum t.d. m.t.t. gróðurelda, flóða og öskufalls, eftir því sem við á og tryggja aðgang slökkviliðs á burðarhæfum vegum.
- Útilýsing á reitunum skal vera hófstíllt til að halda ljósmengun í lágmarki.

Tafla 1 Brot úr töflu yfir sértæk skipulagsákvæði fyrir verslun og þjónustu (bls. 181).

Auðkenni og stærð	Heiti svæðis	Sértæk skipulagsákvæði
VÞ200 ≤5 ha	Þjónustumiðstöð Skaftafelli II/Freysnesi, Örafum Reiturinn er ekki í gildandi aðalskipulagi.	Landnotkun: Veitinga- og afþreyingarþjónusta og fjölorkustöð. Hámarksumfang: 800 fm. Byggingar og staðarmótun: Leitast skal við að laga byggðina og allan umhverfisfrágang vel að náttúrufari og landslagi. Náttúruleg framvinda gróðurs skal vera ráðandi og plöntun framandi tegunda er óheimil. Í deiliskipulagstillögu og umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir ásynnd frá Skaftafellsheiði og þjónustusvæðinu í Skaftafelli á myndrænan hátt.

3.1.2 Náttúruvá

Skipulagssvæðið fellur innan **náttúruvársvæðis (NV)**. Í kafla 9.25 í greinargerð aðalskipulags sveitarfélagsins Hornafjarðar 2025-2050 má finna eftirfarandi umfjöllun (279-282):

Almenn skipulagsákvæði

Eftirfarandi ákvæðum um náttúruvá í dreifbýli skal framfylgja við deiliskipulagsgerð og leyfisveitingar:

- Nýta skal tiltækar nýjustu upplýsingar um náttúruvá þ.m.t. vegna loftslagsbreytinga, s.s. gögn um hættu vegna skriðufalla, vatnsflóða, jökulhlaupa, breytinga á rennsli jökuláa, breytinga á stærð og legu jökullóna, landriss, gróðurelda, sandfoks, vindafars og eldgosa.
- Gera skal hættumat þar sem við á og bregðast við niðurstöðum þess með viðeigandi hætti. Leita skal umsagnar viðeigandi aðila um matið og skipulagsviðbrögðin.
- Nýta skal nýjustu upplýsingar um loftslagsbreytingar og tiltækar leiðbeiningar um skipulagsgerð m.t.t. þeirra.

- Varnir gegn flóðum og landbroti eru heimilar innan allra landnotkunarflokka án þess að þeirra sé sérstaklega getið, á grundvelli deiliskipulags og/eða framkvæmdaleyfis með/án grenndarkynningar eftir því sem við á. Gæta skal að ákvæðum laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana sem við geta átt.
- Á landnotkunarreitum sem falla innan hættumatslína A, B og C fyrir árið 2040 skv. hættumati vegna mögulegs berghlaups í Svínafellsheiði í Öræfum, gilda ákvæði 21. gr. reglugerðar nr. 505/2000 um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats en þar segir um nýtingu hættusvæða:
 - **Á hættusvæðum A** er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði, svo og skála sem ætlaðir eru til næturgistingar á skíðasvæðum. Skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er heimilt að reisa enda séu þau styrkt til að standast ástreymisþrýsting, sbr. töflu II.
 - **Á hættusvæðum B** er heimilt að reisa ný einbýlishús og fjölbýlishús með allt að 4 íbúðum, svo og byggja við skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús enda séu húsin og/eða viðbyggingarnar styrktar til þess að standast ástreymisþrýsting, sbr. töflu II. Heimilt er að reisa atvinnuhúsnæði svo og skála á skíðasvæðum, sem ekki eru ætlaðir til næturgistingar, án kvaða um styrkingar. Nýja skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er óheimilt að reisa.
 - **Á hættusvæði C** er einungis heimilt að reisa ný mannvirki þar sem ekki er búist við stöðugri viðveru fólks til búsetu eða til vinnu, s.s. dælu- og spennistöðvar, línumöstur og önnur sambærileg mannvirki enda skapist ekki frekari hætta gagnvart annarri byggð ef mannvirkið yrði fyrir áraun af völdum ofanflóða. Heimilt er að breyta íbúðar- og atvinnuhúsnæði þó þannig að heildaráætta á viðkomandi svæði aukist ekki, t.d. með fjölgun íbúða eða fjölgun starfsmanna.
- Gæta skal að almennum ákvæðum um takmarkanir á landnotkun, eftir því sem við á. Sjá kafla 9.22 um friðlýst svæði, 9.23 um aðra náttúruvernd og 9.24 um minjavernd. Einnig þarf að gæta að helgunarsvæðum raflína/-strengja og vega, sbr. kafla 9.15 og 9.17, sem og hindranaflötum flugvalla, sbr. kafla 9.16.

3.2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

3.2.1 Deiliskipulagstillaga

Áformað er að á lóðinni, sem er um 4 ha að stærð, verði reist þjónustuhús á einni hæð með um 730 m² grunnfleti. Gert er ráð fyrir um fimm eldsneytisdælum, átta hleðslustöðvum fyrir rafbíla og 70 bílastæðum, þar af fimm fyrir hreyfihamlaða. Auk þess

verður komið fyrir stæðum fyrir langferðabíla og bíla með aftanívagna. Gert er ráð fyrir inn- og útakstri frá Skaftafellsvegi (nr. 998) að vestanverðu og einungis innakstri frá Þjóðvegi (nr.1) úr austri, en útfærsla á vegtengingum er unnin í samráði við Vegagerðina.

Tafla 2 Helstu upplýsingar um tillögu að deiliskipulagi

Eldsneytis og þjónustulóð	
Stærð lóðar	4 ha
Stærð þjónustuhúss	730 m ²
Eldsneytisdælur	~5 dælur (10 afgreiðslustæði eldsneytis)
Hleðslustöðvar	~8 stöðvar (16 afgreiðslustæði rafmagnshleðslu)
Bílastæði	70 bílastæði, þarf af 5 fyrir hreyfihamlaða

3.4 Minjar

Engar þekktar minjar eru innan þess svæðis sem deiliskipulagið tekur til.

4 Kynning, samráð og ferli

4.1 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagið. Helstu samráðsaðilar:

- Húsnæðis-, mannvirkja-, og skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Náttúrufræðistofnun
- Náttúruverndarstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Rarik
- Slökkvilið Hornafjarðar
- Viðeigandi nefndir og deildir sveitarfélagsins Hornafjarðar.

Lýsing þessi verður kynnt almenningi og verður aðgengileg á skipulagsgátt HMS: www.skipulagsgatt.is og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.hornafjordur.is.

Áður en tillaga að deiliskipulagi verður afgreidd í auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á fullnægjandi hátt.

4.2 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi skipulagsferlisins:

Júní – júlí 2026

Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulag. Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af umhverfis- og skipulagsnefnd og sveitarstjórn mun hún vera kynnt, auglýst og liggja frammi á heimasíðu sveitarfélagsins sem og á skipulagsgatt.is.

Júlí 2026

Unnið að tillögu að deiliskipulagi í samstarfi við umhverfis- og skipulagsnefnd og aðra hagsmunaaðila. Athugasemdir og umsagnir sem berast við skipulagslýsingu á kynningartíma verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að deiliskipulagi en verður ekki svarað með formlegum hætti.

Júlí – ágúst 2026

Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.

Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli, lágmark sex vikur.

September 2026

Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa.

Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af umhverfis- og skipulagsnefnd og sveitarstjórn.

Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að 3 vikur til að koma með athugasemdir. Að því loknu birtir sveitarfélagið auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.