



ÞINGEYJARSVEIT - FNJÓSKADALUR

SKÓGAR - SKÓGASANDUR

FYRIRHUGUÐ VINNA VIÐ DEILISKIPULAG

SKIPULAGSLÝSING - 23.03 2026



LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 1. MGR. 40. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Landslag ehf. er að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir um 4,0 ha svæði syðst í landi Skóga (F15331) í Fnjóskadal, austan Illugastaðavegar.

Landeigandi hyggst þróa ferðapjónustu á svæðinu með það að markmiði að auka flóru gistivalmöguleika fyrir ferðamenn í Þingeyjarsveit. Áform eru um að koma fyrir allt að 10 litlum kúluhúsum á flatanum ofan Fnjóskár. Þetta mun skapa eftirsóknarverða upplifun fyrir gesti og ferðamenn, en framkvæmdirnar verða afturkræfar og krefjast ekki mikillar varanlegrar uppbyggingar.

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

Lögð verður áhersla á að byggingar falli sem best að landslagi og raski verði haldið í lágmarki en skilmálar verða settir varðandi slíkt í deiliskipulagi.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar, deiliskipulags í þessu tilfalli, taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

2 Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið er staðsett á milli Illugastaðavegar og Fnjóskár rétt sunnan Vaðlaheiðarganga. Aðkoma að skipulagssvæðinu er um núverandi vegslóða frá Illugastaðavegi sem liggur að frístundabyggð sunna skipulagssvæðisins.

Skipulagssvæðið er um 120 – 160 m hæð og er að mestu ógróinn melur með aflíðandi halla til austurs og þaðan ógróinni brekku niður að Fnjóská.



Mynd 1. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með gulri línu.

2.1 Minjar

Ekki hefur verið gerð minjaskráningu fyrir skipulagssvæðið, ef Minjastofnun telur þörf á minjaskráningu verður samhliða vinnu við deiliskipulag unnin minjaskráning fyrir skipulagssvæðið og tillit tekið til þeirrar skráningar í vinnu við deiliskipulag.

3 Skipulagsleg staða – aðalskipulag

Svæðið er skilgreint fyrir verslun og þjónustu (VP-511) í samþykktri tillögu að Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2024-2044¹ þar sem gert er ráð fyrir allt að 10 litlum húsum til útleigu.

Hér á eftir er umfjöllun í aðalskipulagi varðandi þá þætti sem eiga við gerð deiliskipulags.

¹ Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2024-2044 var samþykkt á fundi sveitarstjórnar 26. febrúar 2026 en bíður staðfestingar Húsnaðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar.

3.1 Verslun og þjónusta (VP)

Almennir skilmálar:

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. Íbúðir eru heimilar á svæðum fyrir verslun og þjónustu enda sé ekki um verulega íbúðarbyggð að ræða samanborið við aðra landnotkun á reitnum. Á svæðum fyrir verslun og þjónustu getur einnig verið snyrtileg athafnastarfsemi. Áhersla er lögð á vandaðan frágang og gott yfirbragð.

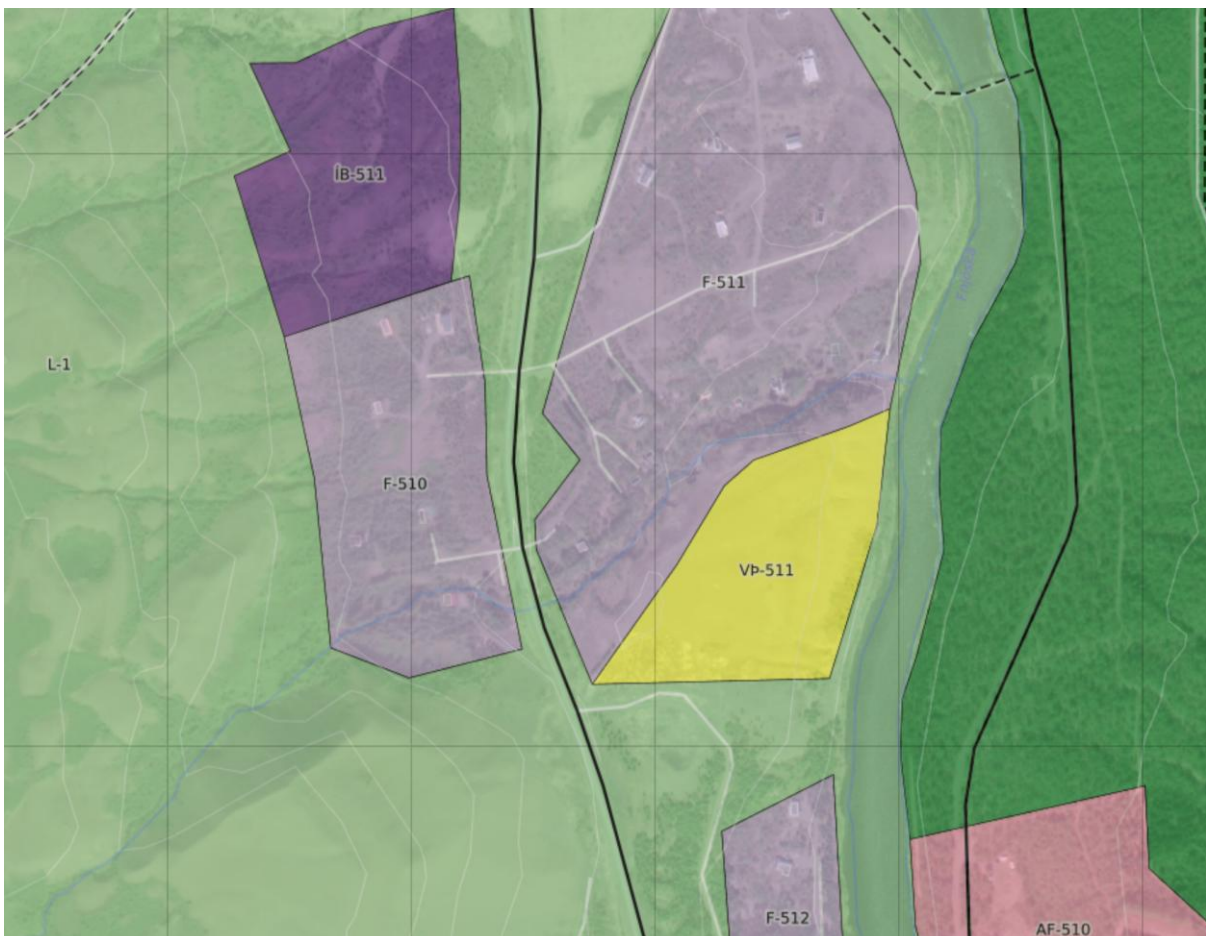
Um verslunar- og þjónustusvæði sem ætluð eru fyrir frístundahús til útleigu gilda einnig almennir skilmálar fyrir frístundabyggð.

Leyfi fyrir gistingu í flokki II, III og IV skv. rg. 1277/2016 eru háð því að næg bílastæði séu fyrir hendi. Fjöldi gistirúma sem tilgreindur er í sérskilmálum er til viðmiðunar en ekki bindandi.

Ekki verði gengið að óþörfu á myrkurgæði og víðsýni.

Í töflu hér að neðan eru upplýsingar um svæði VP-511.

Auðkenni	Lýsing	Skilmálar
VP-511 4,0 ha	Skógar	Allt að 10 lítil hús til útleigu, hvert um 50 m ² (30 gistirúm).



Mynd 2. Hluti tillögu að Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2024-2044. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er svæði merkt VP-511.

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*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Vegagerðin*
- *Rarik*
- *Minjastofnun*
- *Landeigendur aðliggjandi svæða*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Þingeyjarsveitar*

Lýsing þessi verður kynnt almenningi, verður aðgengileg á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar: www.skipulagsgatt.is og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.thingeyjarsveit.is.

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

4.2 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags.

<i>Mars 2026</i>	Skipulagslýsing unnin, samþykkt af skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og samráð haft við HMS.
<i>Apríl - maí 2026</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi. Samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
<i>Júní 2026</i>	Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Júlí - ágúst 2026</i>	Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli, lágmark 6 vikur.
<i>September 2026</i>	Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi sveitarstjórnar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af sveitarstjórn.
<i>Október 2026</i>	Deiliskipulag sent HMS sem hefur allt að 3 vikur til að koma með athugasemdir. Að því loknu birtir sveitarfélagið auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.