

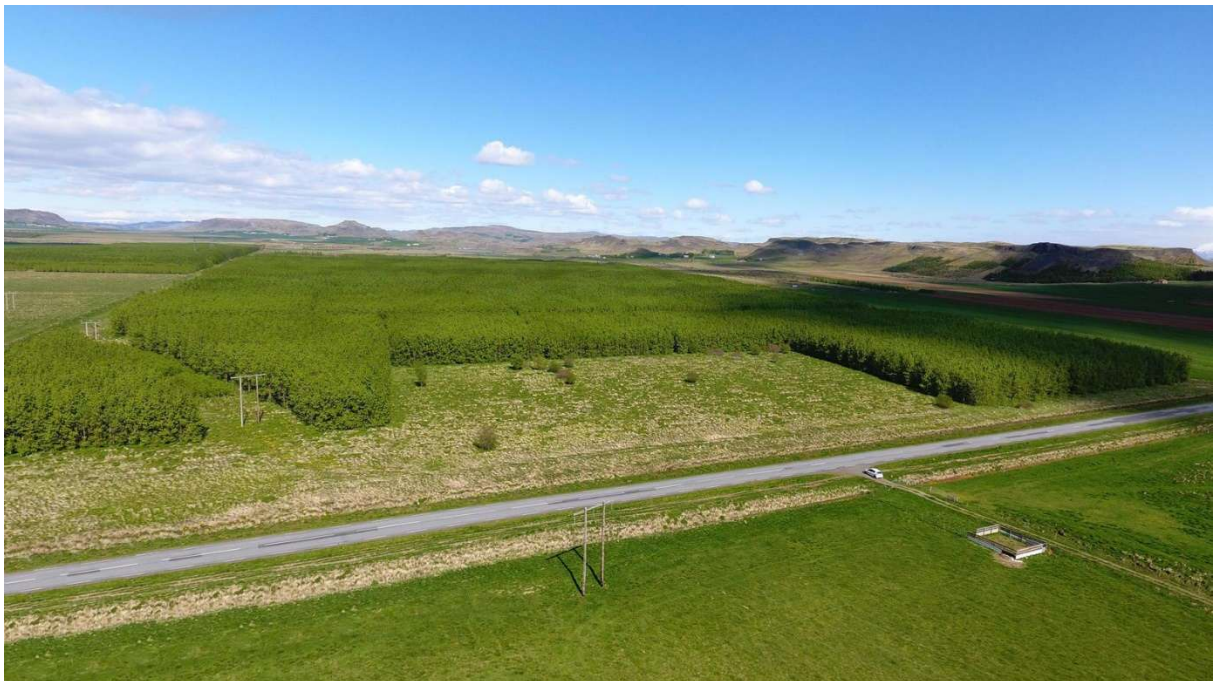
SKÓGARLUNDUR

DEILISKIPULAG FYRIR VERSLUN- OG ÞJÓNUSTULÓÐ



SKEIÐA- OG
GNÚPVERJAHREPPUR

Greinagerð og skilmálar.
Desember 2025.



Reykjavík Arkitektar

Eyjaslóð 9

101 Reykjavík

kt. 460224-1010

rvkark@rvkark.is

www.rvkark.is

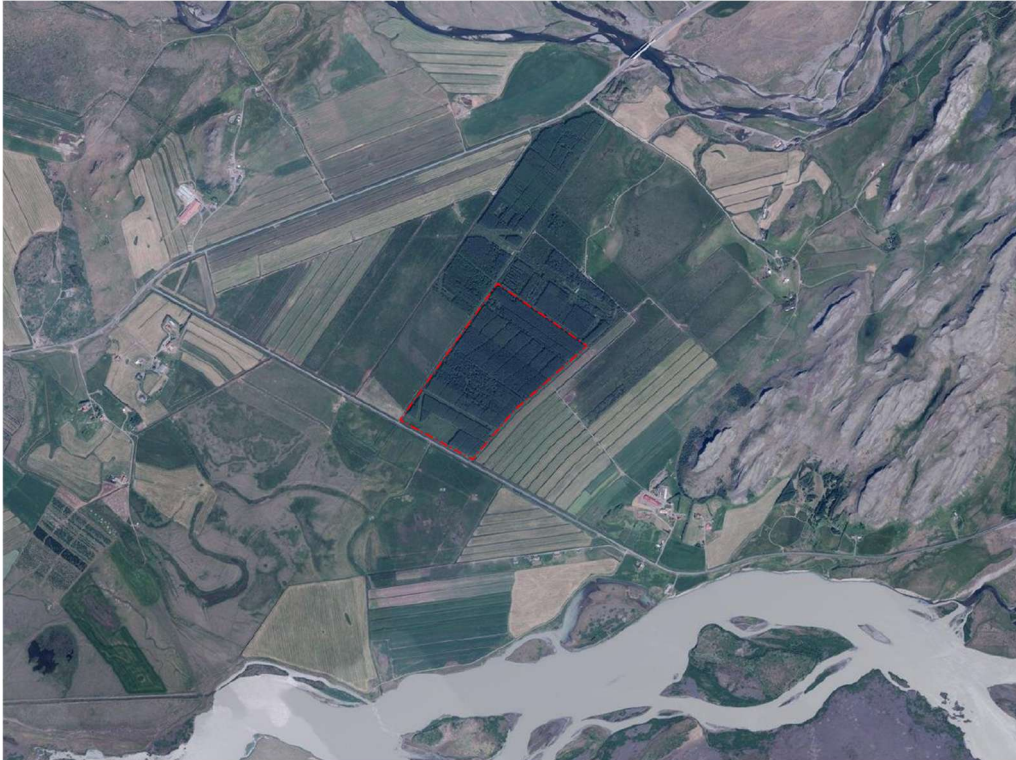
Efnisyfirlit

1.	Inngangur	3
2.	Málsmeðferð og samráð	3
3.	Helstu markmið deiliskipulags.....	4
4.	Staðhættir og Forsendur	4
4.1.	Skipulagssvæðið	4
4.2.	Landslag og Staðhættir.....	4
4.3.	Náttúra	5
4.4.	Greinargerð um vistgerð	5
4.5.	Menningarminjar	7
5.	Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir	7
5.1.	Landsskipulagsstefna	7
5.2.	Aðalskipulag	7
5.3.	Verndaráætlun Breiðafjarðar 2014-2019.....	Error! Bookmark not defined.
6.	Deiliskipulag – skipulagsskilmálar	8
6.1.	Skipulagsákvæði samkvæmt aðalskipulagi	8
6.2.	Hönnun lóðar	8
6.3.	Hönnun Mannvirkja	8
6.4.	Veitur og Sorp	9
7.	Umhverfisskýrsla	10
7.1.	Eftirfylgni og vöktun	10
8.	Samþykktir og Gildistaka	11

1. Inngangur

Um er að ræða deiliskipulagtillögu fyrir skógarlund (L236998). Deiliskipulagið er unnið samhliða aðalskipulagsbreytingu (mál nr. 1105/2024 í skipulagsgatt.is).

Landeigandi Skógarlunda áformar að byggja upp landið fyrir gistipjónustu fyrir ferðamenn í smáhýsum ásamt þjónustubyggingum inn í skógræktarsvæði landsins. Landið er ein lóð og er 40,4ha að stærð.



Mynd 1 : Staðsetning skipulagssvæðis innan Skeiða- og Gnúpverjahrepps

2. Málsmæðferð og samráð

Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykkti 4. september 2024 til kynningar skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar og gerð nýs deiliskipulags í Skógarlundi (L236998). Skipulagslýsing var kynnt frá 12. September til 4. Október 2024 í Skipulagsgáttinni (mál nr. 1105/2024).

Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykkti 7. Maí 2025 til kynningar aðalskipulagsbreytingu þar sem skógræktarsvæði væri breytt í verslunar- og þjónustulóð í Skógarlundi (L236998). Aðalskipulagsbreyting var kynnt frá 10. Júlí til 22. Ágúst 2025 í Skipulagsgáttinni (mál nr. 1105/2024).

Á kynningartímanum var umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Náttúruverndarstofnun, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Minjastofnun, Vegagerðin, Búnaðarsamband Suðurlands, Landsnet, Brunavarnir Árnassýslu og Land og Skógur.

Helstu málefni umsagna varða neysluvatn og fráveitu, helgunarsvæði í kringum háspennulínur, umferðaröryggi, skógarreyðingu og mótvægisáðgerðir, Fuglalíf og mótvægisáðgerðir.

3. Helstu markmið deiliskipulags.

Markmið með deiliskipulaginu er eftirfarandi :

- Að skipuleggja landið og skóginn fyrir hótélrekstur fyrir ferðamannaiðnaðinn.
- Að hönnun mannvirkja taki mið af staðaháttum og verndun svæðis.
- Áhersla lögð á að mannvirki séu í vistvænum anda og löguð að landi og ásýnd.

4. Staðhættir og Forsendur

4.1. Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæði sbr. aðalskipulagsbreytingu, heitir Skógarlundur (L236998) og liggur fyrir norðan Þjórsárdalsvegs (nr 32-01), og er 1,7km frá afleggjara við Skeiða- og Hrunamannavegs. Skipulagssvæðið er ein lóð og afmarkar suður enda skógarsvæðis sem er kenndur við Sandlækjarmýri. Aðalskipulagsbreyting tók á breytingu á skógræktarsvæði yfir í verslunar- og þjónustustæði.

4.2. Landslag og Staðhættir (úr aðalskipulagsbreytingu)

Skógarlundur er staðsettur norðan Þjórsárdalsvegar, skammt austan Skeiða- og Hrunamannavegar. Landinu var skipt út úr Þrándarlundi.

Skipulagssvæðið er að hluta til á Þjórsárhrauni, líkt og stór hluti sveitarfélagsins. Hraunið er um 8600 ára gamalt. Á skipulagssvæðinu er hraunið allt þakið jarðvegi og gróðri og hefur því tapað þeim eiginleikum sem mynda verndargildi þess sem jarðmyndun. Landið er vaxið þéttum asparskógi og er hæð trjáa á bilinu 8-12 m. Skurðir eru allt í kringum það. Gerð hefur verið úttekt á fuglum og gróðri í Skógarlundi. Svæðið er framræst mýri með djúpum jarðvegi. Gróður á svæðinu er einsleitt skógræktarsvæði með landbúnaðarlandi í kring og vistgerðir samkvæmt því. Stærstur hluti er vistgerðin skógrækt með undirgróðri sem henni tilheyrir s.s. mjaðurt og snarrót. Landið er allt vel gróið. Skógarpröstur er algengasti fuglinn í skógræktinni en einnig var hrossagaukur í jöðrum. Ryðja þarf skóg vegna fyrirhugaðra framkvæmda og minnkar við það búsvæði skógarprasta. Það kemur þó ekki að sök miðað við alla þá skógrækt sem er í gangi eða fyrirhuguð á svæðinu og á landsvísu. Auk þess er stofn skógarprasta bæði stór og sterkur. Landbúnaðarsvæði er allt umhverfis Skógarlund og er það svæði ýmist ræktað eða nýtt sem beitiland.

4.3. Náttúra

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru norðaustan áttir.



Mynd 2. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands

Skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru landið skilgreint sem skógræktarsvæði (L14.3). Skógurinn er hluti af Bændaskógum og var ræktaður á árunum 1991-1994. Skógurinn er þétt ræktaður skógur sem samanstendur af aspartrjám. Bilið á milli trjána er í kringum 2x3m að jafnaði. Drenskurðir afmarka lóðina á öllum hliðum, ásamt einum þverskurði frá austurs til vesturs.

4.4. Greinargerð um vistgerð.

Greinargerð var gerð af starfsmanni Tringa ehf, Jóhanni Óla Hilmarssyni, og var svæðið heimsótt tvisvar sinnum samtals yfir sumarið 2024. Greinargerð þessu fylgir sem viðauki með þessari skipulagsgreinargerð.

Úrtak úr greinargerð : _____

Niðurstöður

Fuqlar

Skógarpræstur (forsíðumynd) var langalgengasti fuglinn í skóginum, en einnig bar nokkuð á hrossagauki (5. mynd), sérstaklega í jöðrunum. Þúfuttlingur fannst á einum stað í jaðrinum. Aðrir fuglar með varpatferli fundust þar ekki (1. tafla). Á jaðri

svæðisins sáust 19 heiðagæsir og 14 grágæsir á flugi, sömuleiðis tjaldur og stelkur var fældur uppúr skurði. Í júlí sáust sömu fuglar: nokkuð var um skógarþresti með fleyga unga, hrossagaukar sáust á opnum svæðum og hreiður fannst í rjóðri í skóginum, þúfutittlingar sáust og heyrðust, einkum við skógarjaðarinn.

Gróður og gróðurlendi

Allt svæðið er framræst og plægð mýri með djúpum jarðvegi. Það er að mestu vaxið þéttum asparskógi. Einnig má finna sitkagreni sem hefur verið plantað á nokkrum stöðum í skóginum en það hefur að mestu farið hallloka fyrir öspinni og nokkrar sjálfsáðar reyniplöntur fundust. Þar sem laufþekjan var mest einkenndist undirgróðurinn af mjaðjurt og snarrót, sem voru algjörlega ríkjandi tegundir, en vætudúnurt hér og hvar inn á milli.

Á svæðum utan skógar og í rjóðrum innan skógarins þar sem sólar gætir, er mjaðjurt ríkjandi en snarrót víkur fyrir vallarsveifgrasi og reyrgresi. Þau svæði eru tegundaríkari með fjalldalafífla og engjarós og hagabrúðu svo eitthvað sé nefnt og mýrastör er áberandi. Sunnarlega á svæðinu liggur allmikill skurður þvert yfir með votlendistegundum s.s tjarnastör, lófæti, klóffu og blátoppastör. Landið er allt vel gróið og beitarfriðað.

Umræða – mótvægisáðgerðir

Fuglar

Fábreytni varptegunda í skóginum kemur heim og saman við athuganir í Gunnarsholti, þar sem aðeins fundust tvær tegundir verpandi í asparskógi, en trén voru þar nokkru lægri en í Þrándarskógi þegar athugun var gerð eða 3,1 m að meðaltali (Jón Ágúst Jónsson o.fl. 2006). Þéttleiki skógarþresta var minni en þéttleiki hrossagauka svipaður í þeirri athugun, miðað við okkar. Þéttleiki verpandi skógarþresta telst vera í meðallagi, samanborið við athuganir í birkikjarri og lerkiskógi á Austurlandi (Ólafur Karl Nielsen 2003). Skógarhögg vegna fyrirhugaðra framkvæmda mun minnka búsvæði skógarþresta, en miðað við alla þá skógrækt sem nú er í gangi og er fyrirhuguð á landsvísi, auk þess sem birkikjarr er að eflast með minnkandi beit, ætti það ekki að hafa áhrif á stofninn, sem er stór og sterkur. Mófuglar sem vilja opin búsvæði forðast skógrækt, eins og nýlegar athuganir sýna (Aldís E. Pálsdóttir og Sigrún Sigurðardóttir 2024).

Gróður

Alls fundust 40 tegundir háplantna á athugunarsvæðinu (2. tafla). Engar þeirra eru á valista eða friðlýstar (Náttúrufræðistofnun 2018b).

Gróðurinn er einsleitur, skógræktarsvæði með landbúnaðarlandi í kring og vistgerðir samkvæmt því. Stærstur hluti er vistgerðin skógrækt, L14.3, sem hefur ekkert skráð verndargildi. Votlendisgróður hefur að mestu vikið fyrir trjágróðri og öðrum undirgróðri í skóginum.

Það er því álit höfunda, að fyrirhugaðar framkvæmdir skipti ekki sköpum fyrir náttúru svæðisins, þar sem landið er allt manngert og raskað fyrir.

4.5. Menningarminjar

Minjastofnun gerir ekki kröfu um að skráning fari fram á svæðinu fyrir deiliskipulags vegna skógræktar og þéttingu skógar á landinu.

5. Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

5.1. Landsskipulagsstefna

Deiliskipulag hefur verið unnin með hliðsjón af Landsskipulagsstefnu 2015-2026 og er horft til eftirfarandi leiðarljósa:

2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

2.8.1 Skipulagsgerð sveitarfélaga með tilliti til náttúruvár og loftslagsbreytinga

Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum. Einnig verði, eftir því sem við á, tekið tillit til loftslagsbreytinga, svo sem þar sem þær leiða til breytinga á rennsli eða farvegum jökuláa, lóðahættu eða sandfoks.

Í kafla 6. Staðarmótun og landslagsvernd í viðauka við landsskipulagsstefnu 2015-2026 er áhersla lögð á varðveislu og eflingu landslagsgæða og staðareinkenna við ákvörðun um uppbyggingu.

5.2. Aðalskipulag

Deiliskipulagið er unnið samhliða breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahreppi 2017-2029, þar sem skógræktarsvæðið er breytt í Verslunar- og Þjónustulóð (Vb29), sem gefur heimild fyrir allt að 70 gistihúsum ásamt öðrum þjónustuhúsum. Hámarks byggingarmagn er 3,000m² á einni eða tveimur hæðum. Svæðið er ekki innan verndarsvæðis skv. gildandi aðalskipulagi.



Mynd 3. Skýrimynd fyrir drög að aðalskipulagsbreytingu.

6. Deiliskipulag – skipulagsskilmálar

6.1. Skipulagsákvæði samkvæmt aðalskipulagi

- Heimild er fyrir 70 gistihúsum og 192 gistirými, ásamt þjónustuhúsum fyrir starfsemina.
- Hámarksbyggingarmagn er 3,000m² fyrir svæðið.
- Gisting getur verið í flokki III og IV.
- Lögð er áhersla á að byggingar falli vel að landslagi.
- Hugað skal að vönduðum útivistarsvæðum við uppbyggingu svæðisins.

6.2. Hönnun lóðar

- Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum. Stígar, gróður, skilti, skjólveggir og annað sem skiptir máli við ásýnd svæðisins skal koma fram á lóðaruppdráttum.
- Hús skulu rúmast innan byggingarreits að öllu leyti. Skilmálar þessir gilda um allar byggingar innan svæðisins.
- Skipta skal upp skóginum í samræmi við hönnun brunahönnuðar til að hamla útbreiðslu skógarelda.
- Tryggja skal aðkomu gesta, slökkviliðs, sjúkraflutningsbíla og þjónustuaðila með vegagerð innan lóðar.

6.3. Hönnun Mannvirkja

- Hús skulu vera vönduð að gerð og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012 sem og skilmála þessa, mæli- og hæðarblöð.
- Áhersla er lögð mannvirki í vistvænum anda sem falli vel að umhverfinu. Hús skulu vera vönduð að gerð.

6.4. Veitur og Sorp



Mynd 4. Drög að nýju vatnskerfi í Skeiða- og Gnúpverjahreppi.

- Neysluvatn. Skeiða- og Gnúpverjahreppur hefur tekið yfir Vatnsveitufélag Suðurfalls. Áformað er nýtt dreifingarkerfi sem tengir núverandi vatnsból í Vörðufelli og Lækjarsbrúna við ný vatnsból við Árnes og Áshildarmýri. Fyrirhugað stofnkerfi mun útvega Skógarlundi nægilegt vatn fyrir verkefnið.
- Gert er ráð fyrir notkun varmaskipta við að útbúa heitt vatn fyrir mannvirkin.
- Rafmagnstenging inn á landið er til staðar. Rafmagnskassi er við suð-austur lóðarmörk, en tengingu var komið fyrir þegar skógræktin var með athugunarstöð á landinu. Dreifing rafmagns mun verða lögð í gegnum landið neðanjarðar samhliða vegagerð.
- Nettenging mun koma frá ljósleiðaratengingu við Þjórsárdalsveg. Dreifing nettengingar mun verða lögð í gegnum landið neðanjarðar samhliða vegagerð.
- Skólp skal flokkað í svartvatn og grávatn, þar sem svartvatn skal leitt í hreinsivirki t.d. rotþrær eða önnur hreinsivirki. Yfirborðsvatn af húspökum og hörðum yfirborðsflötum skal leitt í ofanvatnslausnir sem geta verið samþættar af ofanvatnsrásum, siturlautum, votlendi, tjörnum, grænum pökum og einnig grjótpúkki undir grassvæðum. Staðsetning fráveitukerfis og frárennislagna fyrir hvert hús skal sýnd á byggingarnefndarteikningum þegar þær eru lagðar fyrir.
- Við lagningu veitna skal raski haldið í lágmarki og gengið skal frá röskuðum svæðum strax að loknum framkvæmdum, með grasi og gróðri.
- Sorphirða. Landeigendur skulu sjá um sorphirðu innan landsins, og sjá um að koma sorpi til skila í sorphirðu við Árnes, nema annað sé samið um. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð.

6.5. Skógrækt

- Samstarf skal vera við Land og Skóg varðandi grisjun og ræktun á öðrum gróðri innan landsins.

6.6. Vegagerð

- Tenging inn á landið skal vera í samræmi við Veghönnunarreglur Vegagerðarinnar, 04 Vegamót. Þjórsárdalsvegurinn sem er fyrir sunnan landið er skilgreindur sem C8 +90V_h í núverandi veghönnunarreglum, útgefið 01.08.2010. Krafa um fjarlægð í næstu vegamót samkvæmt töflu 4.1-1 er 400m og í næstu tengingu (túntengingu) er 200m.

6.7. Landsnet

- Bæði uppbygging og áframhaldandi skógrækt á landi skal tryggja helgunarsvæði í kringum Hellulínu 1, sem er 66kV, skuli vera virt, og í samræmi við kröfur úr *Háspennulínur – aðgát skal höfð*, handbók Landsnets.

7. Umhverfisskýrsla

Umhverfismatið er unnið í samræmi við gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og falla því ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

7.1. Eftirfylgni og vöktun

Ekki er gert ráð fyrir vöktunaráætlun í formi mælinga eða rannsókna af neinu tagi, en fylgst skal með frárennslismálum og ofanvatnslausnum. Tilkynna skal til minjastofnunar ef fornminjar finnast við framkvæmd, samkvæmt lögum um menningarminjar 2. Mgr. 24 gr.

8. Samþykktir og Gildistaka

Kynning deiliskipulagstillögu _____

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsnefnd Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann _____ og í byggðarráði þann _____

Sveitarstjóri Skeiða- og Gnúpverjahrepps.

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda þann _____