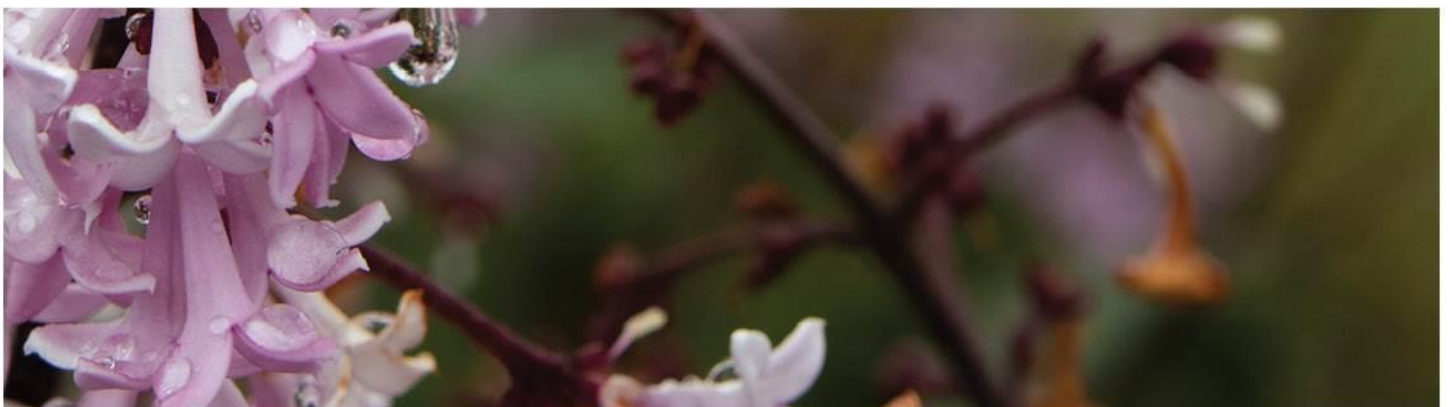




SKÁLASVÆÐI VIÐ TJALDAFELL

Greinargerð deiliskipulags

30.03.2026



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps _____

f.h. Grímsnes- og Grafningshrepps

Skipulagslýsing var kynnt frá 11.12.2025 með umsagnarfresti til 02.01.2025.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

113702-DSK-001-V01

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

KDG, ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	5
2.1	Náttúrufar	6
2.2	Vernd	6
2.3	Fornminjar	6
2.4	Þjóðlenda	6
2.5	Ofanflóð og yfirborðsvatn	7
2.6	Landsskipulagsstefna 2024-2036	7
2.7	Svæðisskipulag Suðurlandis 2022-2042	8
2.7.1	Samræmi deiliskipulagstillögu við svæðisskipulag og landsskipulagsstefnu	9
2.8	Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032	9
2.9	Vatnaáætlun 2022-2027	11
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	11
3.1	Lóðir og byggingarreitir	11
3.2	Samgöngur	12
3.3	Veitur	12
3.3.1	Rafmagn	12
3.3.2	Neysluvatn	12
3.3.3	Fráveita	12
3.4	Sorp	13
4	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	13
4.1	Hönnun og upprættir	13
4.2	Mæliblöð	13
4.3	Frágangur lóða	13
4.4	Brunavarnir	14
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	14
5.1	Valkostir	15
5.2	Umhverfisáhrif valkosta	16
5.2.1	Niðurstaða	17
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	17

1 INNGANGUR

Unnið er nýtt deiliskipulag fyrir skálasvæðið Tjaldafell í Grímsnes- og Grafningshreppi. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, frá árinu 1999, með breytingu frá 2004. Unnið er nýtt deiliskipulag því mannvirki eru í einhverjum tilfellum staðsett utan lóða og vegir voru ekki lagðir skv. deiliskipulagi. Þá er hús, Himnaríki nokkru norðar og utan skipulags. Lóðum er fjölgað og settir skilmálar fyrir hverja lóð, s.s. byggingarheimildir, nýtingarhlutfall lóða og fjöldi gesta. Gerð er grein fyrir fyrirkomulagi fráveitu. Lóðir eru á stærðarbilinu 5000 – 7500 m². Afmarkaðar eru tvær nýjar lóðir austan Tjaldafells, með heimild fyrir fleiri gestum í gistingu. Stærð skipulagssvæðis er um 15 ha.

Samhliða er unnið að breytingu á aðalskipulagi og er deiliskipulagið í samræmi við það. Við gildistöku nýs deiliskipulags fellur eldra deiliskipulag úr gildi.



MYND 1. Sjó af skálunum við Tjaldafell. Ekki sér í skála austan fellsins. (Mynd: Efla).

1.1 Markmið

Markmið með gerð nýs deiliskipulags er eftirfarandi:

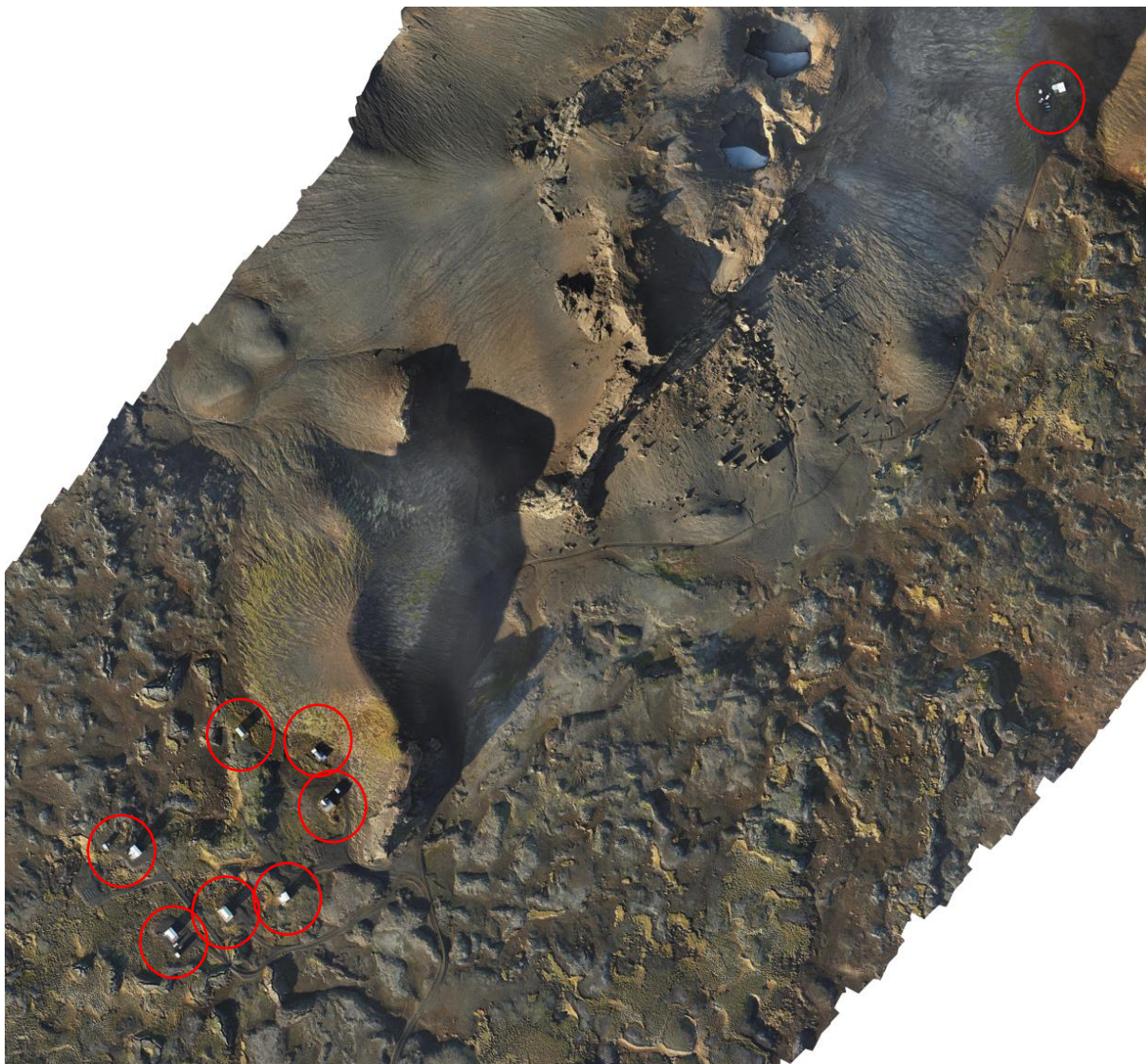
- Öll mannvirki séu staðsett innan lóða og byggingarreita.
- Skilgreina byggingarheimildir fyrir núverandi og ný mannvirki og afmarka lóðir fyrir ný hús.
- Mannvirki taki mið af umhverfinu, falli vel að náttúrunni og rýri sem minnst hlut náttúrunnar í heildarmyndinni.
- Setja skilmála um umgengi og yfirbragð svæðis ásamt frágangi umhverfis mannvirki.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum ásamt umhverfismats- skýrslu og deiliskipulagsupprætti.

2 FORSENDUR

Tjaldafell er skilgreint sem skálasvæði í landskipulagsstefnu og er kennt við samnefnt fjall norðaustan Skjaldbreiðar, skálasvæðið er innan Þjóðlendu. Aðkoma er af Skjaldbreiðarvegi (nr. F338) sem er línuvegur sem fylgir Sultartangalínu 1 og 3 milli Kjalvegur og Kaldadalsvegur. Vegurinn er skilgreindur sem tengivegur á hálendi. Sultartangalína 1 og 3 eru um 260 m sunnan skálanna. Byggðir hafa verið 8 skálar og eru þeir einkum nýttir í tengslum við vetrarferðir. Sjö skálar eru byggðir sunnan við Tjaldafell og einn skáli austan þess, um 1 km frá hinum skálunum (mynd 2). Skálar eru ýmist með klæðningu úr timbri eða járni. Uppbygging er aðallega til gistingar og ekki er stefnt að uppbyggingu þjónustumiðstöðvar, veitingasölu eða þjónustu fyrir dags gesti.



MYND 2. Skálar við Tjaldafell eru innan rauðu hringjanna. Loftmynd Efla.

Skv. upplýsingum á vefsíðu Vegagerðarinnar þá er meðalumferð um Skjaldbreiðarveg yfir sumartímann (SDU) 8 bílar á dag. Skálar við Tjaldafell hafa einkum verið nýttir að vetrarlagi og á góðviðrisdögum er oft mikil umferð jeppa og snjósleða. Sú umferð er aðeins að hluta til tengd skálasvæðinu.

2.1 Náttúrufar

Í vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar er að finna eftirtaldar vistgerðir á skipulagssvæðinu við Tjaldafell.

Í sjálfu Tjaldafelli er að finna ljónslappaskriðuvist sem hefur lágt verndargildi. Aðrar vistgerðir með lágt verndargildi eru; sanda- og vikravist, mosamelavist og eyðimelavist. Mosahraunavist hefur miðlungs verndargildi. Lyngmóavist á hálendi finnst í litlu mæli en hún hefur hátt verndargildi. Útbreiddustu vistgerðir eru mosamelavist og mosahraunavist.

Í kortasjá Náttúrufræðistofnunar um sérstaka vernd náttúruvörubæra þá er Sköflungshálshraun sunnan og austan Tjaldafells. Er það ættað frá eldstöðinni Skjaldbreið og er talið um 5300 ára gamalt. Hraunið nýtur sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd og skal forðast að raska því nema brýna nauðsyn beri til.

2.2 Vernd

Skálasvæði við Tjaldafell er innan svæðis á náttúruminjaskrá, [Skjaldbreið nr. 240](#). Að sunnan frá 532 m hæðarpunkti í Lágafelli eftir beinni línu dreginni í 1.005 m hæðarpunkt á Skriðu. Þaðan í 671 m hæðarpunkt á Skaga og í Hlöðufell (1.188 m hæðarpunkt), þá í 670 m hæðarpunkt suður af Langafelli, í Litla-Björnsfell (914 m hæðarpunkt), þá í sýslumörk og suður eftir hreppamörkum Þingvalla- og Laugardalshrepps. Skjaldbreiður er eldfjall, og er fagurformuð hraundyngja, 1.060 m h.y.s.

Tjaldafell er innan friðlýsts vatnasviðs Þingvallavatns skv. lögum nr. 85/2005. Tilgangur laganna er að stuðla að verndun lífríkis Þingvallavatns og vatnasviðs þess. Innan verndarsvæðisins er óheimilt að gera nokkuð það sem getur spilt vatni eða mengað það.

2.3 Fornminjar

Aðalskráningu í Grímsnes- og Grafningshreppi er lokið fyrir umrætt svæði. Ekki er að finna þekktar minjar skv. Minjavefsjá Minjastofnunar. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunar.

2.4 Þjóðlenda

Skipulagssvæðið er innan þjóðlendu. Þjóðlendur eru landsvæði þar sem íslenska ríkið er eigandi lands og hvers konar landsréttinda og hlunninda sem ekki eru háð einkaeignarrétti. Um þjóðlendur gilda lög nr. 58/1998 um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta. Forsætisráðherra fer með málefni þjóðlendna. Ráðherra til aðstoðar við stjórn og ráðstöfun réttinda innan þjóðlendna er samstarfsnefnd um málefni þjóðlendna. Samkvæmt 3. gr. laganna má enginn hafa afnot af þjóðlendu til einkanota, þar með talið að reisa þar mannvirki, gera jarðrask, nýta hlunnindi, vatns- og jarðhitaréttindi án leyfis. Til að nýta land og landsréttindi innan þjóðlendu þarf skv. lögnum leyfi

hlutaðeigandi sveitarstjórnar sem og forsætisráðuneytisins sé nýting heimiluð til lengri tíma en eins árs.

Einstaklingar, sveitarfélög eða aðrir lögaðilar geta átt svokölluð takmörkuð eignarréttindi innan þjóðlendna. Þjóðlendulög raska ekki slíkum réttindum. Samkvæmt 5. gr. laganna skulu þeir sem hafa nýtt land innan þjóðlendna sem afrétt fyrir búfénað, veiðirétt eða haft þar önnur hefðbundin not sem afréttareign fylgja, halda þeim rétti í samræmi við ákvæði laga þar um. Afréttur er skv. 1. gr. laganna landsvæði utan byggðar sem að staðaldri hefur verið notað til sumarbeitar fyrir búrfé. Hið sama gildir um önnur réttindi sem menn færa sönnur á að þeir eigi.

Ráðuneytið veitir leyfi fyrir nýtingu vatns- og jarðhitaréttinda og vindorku innan þjóðlenda. Samþykki ráðuneytisins þarf til að nýta námur og önnur jarðefni innan þjóðlenda óháð tímalengd. Allar framkvæmdir og jarðrask innan þjóðlendna sem vara lengur en í eitt ár eru háðar samþykki ráðuneytisins og samþykki ráðuneytisins þarf til að nýta námur og önnur jarðefni innan þjóðlendna skv. 3. mgr. 3. gr. laga nr. 58/1998.

2.5 Ofanflóð og yfirborðsvatn

Við val á staðsetningu fyrir nýja skála var tekið mið af möguleika á ofanflóðum og því hvar er líklegt að yfirborðsvatn safnist fyrir. Austan við Tjaldafell er land 5-7 m lægra en landið aðeins fjær fellinu. Þarna er mögulegt að yfirborðsvatn safnist fyrir og því ekki heppilegt byggingarsvæði.

Einhver hættu er á ofanflóðum; snjóflóðum og grjóthruni, úr austanverðu Tjaldafelli. Við afmörkun afþreyingar- og ferðamannasvæðis í aðalskipulagsbreytingu var dregin lína á yfirborði sem svarar því að minna en 15° sjónarhorn er frá mannvirki að fjallsbrún. Þá er byggingarreitur það fjarri fjallshlíð að mjög ólíklegt er að öflug snjóflóð nái að honum.

2.6 Landsskipulagsstefna 2024-2036

Í landsskipulagsstefnu er Tjaldafell skilgreint sem skálasvæði. Einkum verður horft til eftirfarandi texta í landsskipulagsstefnu:

Í skipulagi verði uppbygging ferðamannaáðstöðu takmörkuð á miðhálandinu og megináhersla lögð á uppbyggingu á jaðarsvæðum hálandisins og á nokkrum afmörkuðum svæðum við aðalvegi þess. Skálasvæði séu á tilteknum stöðum í góðu vegasambandi. Á skálasvæðum er gert ráð fyrir ferðapjónustu a.m.k. yfir sumartímann og jafnvel einnig að vetri.

Við skipulagsgerð verði stuðlað að því að við uppbyggingu mannvirkja og þjónustu verði tekið tillit til þolmarka náttúru, innviða, ferðamanna og samfélags, og aðgengi ákvarðað í samræmi við þau. Við alla mannvirkjahönnun og framkvæmdir á hálandinu verði jafnframt viðhöfð sérstök aðgæsla sem tryggi að mannvirki falli sem best að umhverfi og rýri sem minnst hlut náttúrunnar í heildarmyndinni.

Í skipulagi verði sérkennum miðhálandisins og sérstæðri náttúru þess viðhaldið með áherslu á verndun víðerna hálandisins og landslagsheilda. Á svæðum sem flokkast sem víðerni verði svigrúm fyrir

takmarkaða mannvirkjagerð, svo sem gönguskála, vegslóða og göngu- og reiðleiðir. Umfangsmeiri mannvirkjagerð verði beint að stöðum sem rýra ekki víðerni hálendisins.

Í skipulagi miðhálandisins verði vandað til staðarvals og hönnunar mannvirkja með tilliti til staðbundinna gæða sem felast í landslagi. Hönnun mannvirkja taki mið af kennileitum, sjónlínunum og útsýni. Sérstaklega verði vandað til hönnunar bygginga og annarra mannvirkja sem mynda ný kennileiti.

2.7 Svæðisskipulag Suðrhálandis 2022-2042

Í [svæðisskipulaginu](#) eru Tjaldafell skilgreint sem skálasvæði. Skálasvæði eru í góðu vegasambandi, gisting er í gistiskálum. Gert er ráð fyrir ferðaþjónustu yfir sumarið og jafnframt möguleika á starfsemi yfir vetrartímam. Þjónustustarfsemi felst fyrst og fremst í rekstri gistiskála og tjaldsvæða auk fræðslu og eftirlits.

Stefna um ferðaþjónustu:

- Verndun náttúru og menningarsögulegra minja er í forgrunni þegar kemur að ferðaþjónustu þar sem hugað er að skýru og tryggju aðgengi að helstu náttúruperlum. Sérstaða hálendisins er óbyggðaupplifun og hana þarf að varðveita um leið og gestum er boðið að njóta hennar.
- Við alla uppbyggingu ferðaþjónustu skal hugað að þörfum og væntingum íbúa og gesta. Með uppbyggingu fjölbreyttra ferðaleiða með skipulögðum þjónustustöðum og áningarstöðum er unnið að skýru og tryggju aðgengi að náttúru og menningu svæðisins. Við uppbyggingu ferðaleiða og þjónustustaða skal tekið tillit til sérstöðu hálendisins sem áfangastaðar í óbyggðum.
- Uppbygging ferðaleiða, þjónustustaða ferðamanna og áningarstaða skal haldast í hendur.

Stefna um þjónustustaði ferðamanna:

- Öll uppbygging og allar framkvæmdir skulu taka mið af náttúrunni á hverjum stað; náttúruvá, lífríki, jarðmyndunum, minjum og landslagi.
- Mannvirki falli sem best að umhverfi og ekki skal raska stærra svæði en nauðsynlegt er. Byggingar skulu vera lágrestar og falla vel að landi. Leitast skal við að skapa heildaryfirbragð og að einstaka byggingar beri ekki umhverfi sitt ofurliði, eða skeri sig svo úr umhverfi sínu að áhrif þeirra á umhverfið séu neikvæð.
- Á öllu landi sem raskast skal endurheimta gróður, eins og hægt er. Horfa skal til þess að þar sem gróðri er raskað verði staðargróður og efsta svarðlag varðveitt og nýtt til uppgræðslu við frágang svæða.
- Allir þjónustustaðir skulu hafa viðeigandi innviði, miðað við flokkun þeirra og staðsetningu, þar á meðal gott fjarskiptasamband.
- Öflun vatns, rafmagns og skipulag fráveitu skal miða að því að áhrif á náttúruna sé lágmarkað.

Stefna um mannvirkjasvæði M2 og verndarheildir V2

Skálasvæði við Tjaldafell er í jaðri þess að vera innan verndarheildar V2 og mannvirkjasvæðis M2. Mannvirkjasvæði M2 er afmarkað utan um helgunarsvæði Sultartangalína 1 og 3. Á mannvirkjasvæðum

er heimilt að viðhalda núverandi mannvirkjum, byggja upp þjónustustaði ferðamanna, þ.m.t. hálendis- miðstöðvar og skálasvæði.

Verndarheildir V2 eru svæði með hátt verndargildi. Innan þessa flokks er að finna vistgerðir með hátt verndargildi, hluta kyrrlátra svæða og friðlýst svæði.

Vegir

Í svæðisskipulaginu er Skjaldbreiðarvegur (nr. F338) skilgreindur sem tengivegur um hálendi.

2.7.1 Samræmi deiliskipulagstillögu við svæðisskipulag og landsskipulagsstefnu

Deiliskipulag er unnið í samræmi við stefnu svæðisskipulags og landsskipulagsstefnu.

2.8 Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032

Afþreyingar- og ferðamannasvæði, kafli 8.2.1

Í aðalskipulagi er Tjaldafell skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði. Eftirfarandi er stefna fyrir slík svæði:

- Aðstaða í fjallaskálum verði bætt til að mæta kröfum gesta um betri aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi.
- Afmarkaðar verða lóðir fyrir skála á afréttinum og skal stærð þeirra taka mið af umfangi starfseminnar. Lóðum er eingöngu úthlutað til aðila sem stunda þjónustu og eftirlit.
- Við skála á afréttinum er heimilt að vera með allt að 10 kV vindrafstöð, eða sólarcellur á eða við hús, til að sjá staðnum fyrir raforku.
- Við uppbyggingu ferðamannasvæða verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Mannvirki skulu vera lágrest, látlaus og nota skal byggingarefni sem þarfnast lítills viðhalds. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.

TAFLA 1. Stefna aðalskipulags fyrir skálasvæðið Tjaldafell.

NR	HEITI	STÆRÐ (HA)	LÝSING OG SKILMÁLAR
AF51	Tjaldafell	14,7	<p>Svæðið er skammt norðan Skjaldbreiðar. Heimilt er að vera með allt að 13 lóðir. Innan hvernar lóðar má byggja aðalhús og geymslu/gestahús. Mænishæð húsa má vera allt að 6,0 m. og nýtingarhlutfall lóða allt að 0,03. Heimilt er að vera með starfsemi allt árið.</p> <p>Stærð lóða á bilinu 5000-7500 m². Gisting fyrir allt að 15 gesti á hverri lóð. Stærð lóða á bilinu 7000-10.000 m². Gisting fyrir allt að 50 gesti á lóð. Heildarfjöldi gesta í gistingu allt að 265.</p> <p>Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal vandað byggingarefni sem þarfnast lítills viðhalds. Leitast skal við að gæta samræmis í útliti og litavali allra bygginga á svæðinu. Forðast skal að raska landi við mannvirkjagerð og að loknum framkvæmdum skal aðlaga svæði að aðliggjandi landi.</p>

NR	HEITI	STÆRÐ (HA)	LÝSING OG SKILMÁLAR
			<p>Salerni skal vera í hverju húsi og öll fráveita tengd við rotþró/hreinsivirki með gott aðgengi til tæmingar. Útfærsla og frágangur á fráveitu skal vera skv. reglugerðum og taka tillit til þess að svæðið er innan friðlýsts vatnasviðs Þingvallavatns. Fráveita skal nánar útfærð í deiliskipulagi.</p> <p>Ef verið er með olíu á svæðinu skal vera með lekahelt undirlag þar sem hún er geymd og meðhöndluð til að ekki berist mengun í jarðveg/grunnvatn.</p> <p>Óheimilt er að girða svæðið af eða einstaka lóðir. Heimilt er að vera áningarhólf/-aðhald fyrir skepnur innan lóðar og girða það af með timburgerði eða öðru efni sem er vel sýnilegt af snjósleða/gönguskíðum.</p> <p>Heimilt er að vera með allt að 10 kV vindrafstöð, sólarcellur eða annað til að framleiða umhverfisvæna raforku. Lóðarhafar skulu eftir því sem við á sameinast um veitur s.s. framleiðslu raforku, neysluvatn og fráveitu.</p> <p>Ýtarlegri skilmálar og útfærsla skulu gerð í deiliskipulagi.</p>

Umhverfi og yfirbragð byggðar, kafli 8.1

Eftirfarandi stefna um umhverfi og yfirbragð byggðar gildir fyrir alla landnotkun á afrétti.

- Unnið verður að uppbyggingu ferðaþjónustu og útivistarmöguleika.
- Uppbygging, endurbætur og viðhald vega og bygging mannvirkja taki mið af umhverfinu og falli sem best að landi.
- Byggingar skulu vera lágreistar, falla vel að landi og halda skal innbyrðis samræmi milli bygginga á hverjum stað, þar sem það á við. Við endurbyggingar/nýbyggingar verður tekin afstaða til þess hvort halda skuli í ásýnd eldri byggðar eða móta nýja ásýnd sem fellur betur að umhverfi.
- Leitast verður við að vernda víðerni og viðhalda lítt snortnu yfirbragði hálendisins. Sérstaklega skal hugað að þeim þáttum sem njóta verndar skv. lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.
- Stefnt er að sjálfbærri nýtingu hálendisins til útivistar og ferðaþjónustu.
- Raskist gróið land vegna framkvæmda skal að lágmarki ígildi þess gróðurs sem tapast grætt upp.

Hverfisverndarsvæði, kafli 8.4.1

Allt land afréttarins er undir hverfisvernd, og þar með talið skálasvæði við Tjaldafell. Um það gildir eftirfarandi stefna:

- Forðast skal að raska vistgerðum með mjög hátt verndargildi, sem ná yfir 2 ha eða stærra svæði.
- Halda skal byggingarframkvæmdum í lágmarki og þess gætt að þær leiði til eins litillar röskunar og kostur er. Þurfi að reisa mannvirki, s.s. fjallaskála, gangnamannaskála, neyðarskýli, fjarskipta-stöðvar eða aðrar sambærilegar byggingar á svæðinu, skal það gert skv. ákvæðum um slíkar byggingar í aðalskipulagi og í samræmi við deiliskipulag.
- Uppbygging tryggi viðhald náttúrulegs yfirbragðs svæða.

- Víðerni á afréttinum eru sett undir hverfisvernd. Leitast skal við að vernda þau og viðhalda lítt snortnu yfirbragði þeirra.

TAFLA 2. Stefna aðalskipulags fyrir hverfisvernd á afrétti.

NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR
HV27	Stóra-Björnsfell og hálendið í nágrenni Skjaldbreiðar	Nær ósnortið svæði í námunda við Skjaldbreið sem er hluti óbyggðra víðerna hálendisins. Merkar menningarminjar og saga er í Þórisdal. Svæðið nýtur einnig vatnsverndar skv. reglugerð 796/1999. Hefðbundnar nytjar, s.s. beit og veiðar verða áfram heimilar. Hluti svæðis er á náttúruminjaskrá (740).

2.9 Vatnaáætlun 2022-2027

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Við skipulagsgerð þarf að gera grein fyrir mögulegum áhrifum á vatnshlot sem tiltekin framkvæmd og/eða starfsemi getur haft í för með sér.

Á skipulagssvæðinu er að finna vatnshlotið Skjaldbreið 104-250-2-G. Umhverfismarkmið er að magna- staða og efnafraðilegt ástand sé gott. Hvort tveggja er óþekkt.

Ekki er talið að stefna í breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi hafi áhrif á ástand vatnshlots.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóðir og byggingarreitir

Afmarkaðar eru 12 lóðir utan um núverandi og ný mannvirki. Heimilt er að nýta mannvirki allt árið.

Á hverri lóð er heimilt að byggja aðalhús og gestahús/geymslu. Gestahús/geymsla getur verið allt að 30 m². Nýtingarhlutfall getur verið allt að 0,03. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m, mænisstefna er frjáls. Staðsetning bygginga er frjáls innan byggingarreita og skulu allir meginhlutar bygginga vera innan þeirra. Salerni skal vera í hverjum skála og tengt viðurkenndri fráveitu/hreinsivirki.

Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal vandað byggingarefni sem þarfnast lítills viðhalds. Leitast skal við að gæta samræmis í útliti og litavali allra bygginga á svæðinu, sem og innan hvernar lóðar. Ekki er heimilt að girða vírgirðingar innan svæðis, m.a. vegna hættu fyrir snjósleða og gönguskíðafólk.

Á lóðum 12 og 13 er heimilt að vera með áningarhólf fyrir hesta. Áningarhólf skal girða þannig af að það sé vel sýnilegt fólki á snjósleða eða gönguskíðum, t.d. timburgerði. Ekki er heimilt að beita hrossum á svæðinu heldur skal hey flutt úr byggð, af öruggum svæðum m.t.t. sauðfjárveikivarna.

TAFLA 3. Lóðatafla og byggingarmagn.

HEITI	STÆRÐ LÓÐAR M ²	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN M ²	FJÖLDI GESTA
Lóð 1	6500	195	0	15
Lóð 2-Fjallaríki	7000	210	Óþekkt	15

HEITI	STÆRÐ LÓÐAR M ²	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN M ²	FJÖLDI GESTA
Lóð 3-Karlaríki	6000	180	160	15
Lóð 4-Sæluríki	5402	162	90	15
Lóð 5-Höfuðból	6000	180	45	15
Lóð 6	7500	225	0	50
Lóð 7-Skálholt	5000	150	70	15
Lóð 8-Ríkið	6000	180	90	15
Lóð 9-Vetrarríki	6500	195	70	15
Lóð 10	5000	150	0	15
Lóð 11-Himnaríki	5048	151	70	15
Lóð 12	7500	225	0	50

3.2 Samgöngur

Aðkoma að lóðum við Tjaldafell er um Skjaldbreiðarveg, sem er línuvegur, og núverandi vegslóða af honum. Bílastæði skulu vera innan hverrar lóðar.

3.3 Veitur

3.3.1 Rafmagn

Heimilt er að vera með allt að 10 kV vindrafstöð, sólarcellur eða annað til að framleiða umhverfisvæna raforku. Lóðarhafar skulu eftir því sem við á sameinast um raforkuframleiðslu.

3.3.2 Neysluvatn

Ekkert vatnsból er á staðnum og líklega erfitt að afla neysluvatns því djúpt er niður á grunnvatn. Því er neysluvatn flutt úr byggð og regnvatni safnað til notkunar í salerni og er það á ábyrgð lóðarhafa. Svæðið umhverfis skálana er þurrt og þar sést ekki í vatn á yfirborði nema á vorin þegar eru leysingar. Heimilt er að skoða hvort og þá hvar sé mögulegt að bora eftir neysluvatni. Meðan sú könnun hefur ekki farið fram er ekki unnt að staðsetja vatnsból. Möguleg staðsetning vatnsbóls verður skoðuð í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Öflun neysluvatns og frágangur vatnsveitu skal vera í samræmi við reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 m.s.br.

3.3.3 Fráveita

Vegna þess hve svæðið er þurrt er regnvatni safnað og nýtt í vatnssalerni. Hreinsivirki er við hvert hús og skal það samnýtt fyrir öll mannvirki innan hverrar lóðar. Ef því verður við komið vegna náttúrufarslegra aðstæðna skal hreinsivirki samnýtt fyrir fleiri lóðir. Tryggja skal aðkomu að hreinsivirki til hreinsunar.

Heilbrigðisnefnd Suðurlands skal samþykkja nýjar og endurbættar fráveitur og búnað sem notaður er við meðhöndlun, hreinsun og losun skólps á svæðum sem eru innan vatnasviðs Þingvallavatns, skv. 15. gr. reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns m.s.br. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025.

3.4 Sorp

Á staðnum skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Rúlluplasti af heyrúllum skal safnað sér. Sorpi skal ekið til byggða til endurvinnslu. Að öðru leyti fer skipulag sorpmála eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag svæðis í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja.

Gæta skal samræmis í hönnun húsa og viðbygginga hvað varðar útlit, frágang, lita- og efnisval, þakhalla og frágang þaks til að fá heildrænt yfirbragð innan svæðisins.

4.2 Mæliblöð og merkjalýsing

Mæliblöð sýna eftir því sem við á; lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, aðkomu að byggingum, kvaðir ef einhverjar eru og hæðartölur. Komi upp misræmi á milli mæliblaðs/merkjalýsingar og deiliskipulags varðandi staðföng, afmörkun, hnitsetningu, stærð lóða eða málsetningu, skal merkjalýsingin gilda.

4.3 Frágangur lóða

Þess skal gætt að raska ekki landi að óþörfu. Umgengni skal vera til fyrirmyndar og skal ávallt halda svæðinu sem snyrtilegustu. Að framkvæmdum loknum skal móta landið að aðliggjandi umhverfi og færa í sem upprunalegast horf. Við framkvæmdir skal leitast við að raska ekki gróðri, hrauni eða að þær leiði til jarðvegsrofs. Ekki er heimilt að girða lóðir af eða afmarka þær á annan hátt.

Heimilt er að vera með útilýsingu, skal hún vera lágstemmd og ljósi beint niður.

Ef verið er með olíu á svæðinu skal vera með lekahelt undirlag þar sem hún er geymd og meðhöndluð til að ekki berist mengun í jarðveg/grunnvatn. Skv. 21. gr. reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns þá skal afla leyfis heilbrigðisnefndar Suðurlands fyrir byggingu og notkun olúgeyma á verndarsvæðinu.

4.4 Brunavarnir

Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnar-áætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, áskýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Gert er ráð fyrir gistingu í skálum/húsum en ekki er um skilgreinda þjónustumiðstöð að ræða og því ekki þörf á matstilkynningu í samræmi við lög nr. 111/2021, lið 12.03 í viðauka.

Skoðuð eru áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu hér fyrir neðan.

TAFLA 4. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land, landslag, áskýnd	<p>Landskipulagsstefna.</p> <ul style="list-style-type: none"> Sérkennum miðhálandisins og sérstæðri náttúru þess verði viðhaldið með áherslu á verndun víðerna hálandisins og landslagsheilda. <p>Aðalskipulag.</p> <ul style="list-style-type: none"> Landnotkun stuðli að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru, menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. Gæta skal að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. <p>Svæðisskipulag.</p> <ul style="list-style-type: none"> Öll uppbygging og allar framkvæmdir skulu taka mið af náttúrunni á hverjum stað; náttúruvá, lífríki, jarðmyndunum, minjum og landslagi. 	<p>Hefur stefnan áhrif á náttúrulegt landslag, menningarlandslag og áskýnd svæða?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á víðerni?</p>
Gróður og dýralíf	<p>Landskipulagsstefna.</p> <ul style="list-style-type: none"> Áhersla á að viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika. <p>Svæðisskipulag.</p> <ul style="list-style-type: none"> Á öllu landi sem raskast skal endurheimta gróður, eins og hægt er. Staðargróður eða svarðlag verði varðveitt og nýtt til uppgræðslu við frágang svæða. <p>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, einkum 61. gr.</p>	<p>Hefur stefnan áhrif á vistgerðir, friðlýstar tegundir eða búsvæði sem njóta verndar eða eru mikilvæg?</p>
Vatn	<p>Lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</p> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þar sem þess er þörf til að vatn njóti heildstæðrar verndar. 	<p>Hefur stefnan áhrif á ástand vatns eða vistkerfi vatns?</p>
Loftslag	<p>Landskipulagsstefna.</p> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag feli í sér stefnu um loftslagsmál með kolefnishlutleysi og orkuskipti að leiðarljósi. 	<p>Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda og bindingu kolefnis.</p>
Vernd	<p>Landskipulagsstefna.</p> <ul style="list-style-type: none"> Gætt að því að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt vegna náttúruverndar. <p>Friðlýst svæði, svæði á náttúruminjasrá,</p>	<p>Hefur stefnan áhrif á vernduð svæði eða náttúruminjar sem njóta sérstakrar verndar?</p>

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, einkum 61. gr. Aðalskipulag. <ul style="list-style-type: none"> Uppbygging tryggi viðhald náttúrulegs yfirbragðs svæða. Halda skal byggingarframkvæmdum í lágmarki og þær leiði til eins lítillar röskunar og kostur er. 	
Samfélag	Svæðisskipulag. <ul style="list-style-type: none"> Við alla uppbyggingu ferðapjónustu skal hugað að þörfum og væntingum íbúa og gesta. Með uppbyggingu fjölbreyttra ferðaleiða með skipulögðum þjónustustöðum og áningarstöðum er unnið að skýru og tryggju aðgengi að náttúru og menningu svæðisins. Við uppbyggingu ferðaleiða og þjónustustaða skal tekið tillit til sérstöðu hálendisins sem áfangastaðar í óbyggðum. Allir þjónustustaðir skulu hafa viðeigandi innviði m.v. flokkun þeirra og staðsetningu. Aðalskipulag. <ul style="list-style-type: none"> Aðstaða í fjallaskálum verði bætt til að mæta kröfum gesta um betri aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi. 	Hefur stefnan áhrif á aðstöðu og þjónustu við ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika?
Heilbrigði	Landsskipulagsstefna. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis. Aðalskipulag. <ul style="list-style-type: none"> Allir skálar á hálendi skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti og uppfyllir kröfur reglugerðar nr. 1450/2025. Reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025. Reglugerð um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns nr. 650/2006.	Er hættu á mengun vegna stefnu skipulagsins?

5.1 Valkostir

Breytt deiliskipulag er unnið í samræmi við stefnu í aðalskipulagsbreytingu, sem auglýst er samhliða. Einnig hefur svæðið verið skoðað m.t.t. þess hvar er heppilegt að byggja ný hús m.t.t. söfnunar yfirborðsvatns og hugsanlegra ofanflóða og grjóthruns úr Tjaldafelli. Svæðið umhverfis núverandi skála er ekki heppilegt byggingarland vegna söfnunar yfirborðsvatns í leysingum, því er nýjum skálum valinn staður austan undir Tjaldafelli.

Aðeins eru bornir saman tveir valkostir:

- **Stefna í nýju deiliskipulagi.** Afmarkaðar eru 12 lóðir með aðkomu af Skjaldbreiðarvegi. Á hverri lóð er heimilt að byggja aðalhús og gestahús/geymslu. Nýtingarhlutfall getur verið allt að 0,03. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m, mænisstefna er frjáls. Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal vandað byggingarefni sem þarfnast lítils viðhalds. Leitast skal við að gæta samræmis í útliti og litavali allra bygginga á svæðinu. Salerni skal vera í hverjum skála og tengt viðurkenndri fráveitu/hreinsivirki.
- **Núll kostur – stefna í gildandi deiliskipulagi.** Í deiliskipulaginu eru afmarkaðar 10 lóðir sunnan við Tjaldafell með aðkomu af Skjaldbreiðarvegi. Níu lóðir eru ætlaðar fyrir skála og ein lóð fyrir hesthús eða snjósleðageymslu. Heimilt er að byggja allt að 100 m² skála á hverri lóð ásamt allt að 15 m² geymslu, svefnhúsi eða gróðurhúsi.

5.2 Umhverfisáhrif valkosta

Stefna í nýju deiliskipulagi

Áhrif á land, landslag og ásýnd eru neikvæð/óveruleg. Mannvirki hafa neikvæð áhrif því þau breyta landi og ásýnd svæðisins. Til að milda ásýnd eru settir skilmálar um mænishæð og að mannvirki skuli vera látlaus og nota skuli vandað byggingarefni. Samræmi skal vera í útliti og litavali bygginga innan hvernar lóðar og leitast skal við að samræma yfirbragð allra mannvirkja á svæðinu.

Hafa þarf í huga að um 260 m sunnan skálasvæðisins eru tvær 220 kV háspennulínur og hafa þær þegar skert víðerni og eru áhrif skálasvæðis á víðerni metin óveruleg.

Áhrif á gróður og dýralíf eru óveruleg. Svæðið er lítt gróið. Lyngmóavist á hálendi finnst í litlu mæli en hún hefur hátt verndargildi. Ekki er talið að á svæðinu sé að finna marga fugla eða búsvæði þeirra.

Áhrif á vatn eru óveruleg. Fráveita frá húsum er leidd í hreinsivirki og gert ráð fyrir að frágangur þeirra sé skv. reglugerðum þar að lútandi.

Áhrif á loftslag eru óveruleg. Talið er að fjölgun lóða hafi óveruleg áhrif á umferð um svæðið og þar með á loftslag. Á góðviðrisdögum, einkum að vetri til, er oft talsverð umferð á Skjaldbreið og nágrenni en ekki endilega tengd skálum við Tjaldafell.

Áhrif á vernd eru óveruleg. Átta skálar eru byggðir og tvær háspennulínur liggja skammt frá skálunum. Þó heimilt verði að byggja nokkra skála til viðbótar þá er það ekki talið hafa afgerandi áhrif á umhverfisþáttinn, og ekki skerða víðerni.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Tjaldafell er skálasvæði og er vilji til að bæta aðstöðu gesta þar og að gestir nýti sér svæðið til ýmis konar útivistar, jafnt sumar sem vetur.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Fráveita frá húsum er leidd í hreinsivirki og gert ráð fyrir að frágangur þeirra sé skv. reglugerðum þar að lútandi. Settir eru skilmálar um meðferð og geymslu olíu og vísað í að afla þurfi leyfis heilbrigðisnefndar Suðurlands ef verið er með olúgeyma á svæðinu.

Núll kostur – stefna í gildandi deiliskipulagi

Áhrif á land, landslag og ásýnd eru neikvæð/óveruleg. Mannvirki hafa neikvæð áhrif því þau breyta landi og ásýnd svæðisins. Skilmálar eru um mænishæð, þakhalla og að skálar skuli vera úr timbri. Engir skilmálar um samræmt útlit mannvirkja á hverri lóð.

Um 260 m sunnan skálasvæðisins eru tvær 220 kV háspennulínur og hafa þær þegar skert víðerni og eru áhrif skálasvæðis á víðerni metin óveruleg.

Áhrif á gróður og dýralíf eru óveruleg. Svæðið er lítt gróið. Lyngmóavist á hálendi finnst í litlu mæli en hún hefur hátt verndargildi. Ekki er talið að á svæðinu sé að finna marga fugla eða búsvæði þeirra.

Áhrif á vatn eru óveruleg. Fráveita frá húsum er leidd í hreinsivirki og gert ráð fyrir að frágangur þeirra sé skv. reglugerðum þar að lútandi.

Áhrif á loftslag eru óveruleg. Á góðviðrisdögum, einkum að vetri til, er oft talsverð umferð á Skjaldbreið og nágrenni en ekki endilega tengd skálum við Tjaldafell.

Áhrif á vernd eru óveruleg. Átta skálar eru byggðir og tvær háspennulínur eru skammt frá skálunum.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Tjaldafell er skálasvæði og þar eru skálar sem t.d. eru nýttir til að stunda útivist á svæðinu.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Fráveita frá húsum er leidd í hreinsivirki og gert ráð fyrir að frágangur þeirra sé skv. reglugerðum þar að lútandi.

5.2.1 Niðurstaða

Í aðalskipulagi er sett fram heildar stefna um þjónustustaði á afréttinum, s.s. staðsetningu þeirra og heimildir fyrir uppbyggingu. Stefna deiliskipulagsins tekur mið af og er í samræmi við stefnu aðalskipulags, með síðari breytingum.

Markmið aðalskipulags og deiliskipulags er að bæta aðstöðu og þjónustu við ferðamenn og að tryggja að rask á landi verði sem minnst og gengið vel frá því að framkvæmdum loknum. Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu þjónustumiðstöðvar eða veitingareksturs fyrir dagsgesti. Stefna deiliskipulagsins er í samræmi við landsskipulagsstefnu og Svæðisskipulag Suðurlandsins, en þar er Tjaldafell skilgreint sem skálasvæði.

Neikvæð áhrif af stefnu deiliskipulagsins eru einkum á land og ásýnd. Til að draga úr neikvæðum áhrifum eru settir skilmálar um að mannvirki skuli vera látlaus og samræmi í útliti og litavali bygginga innan hvernar lóðar.

Á heildina litið er stefna deiliskipulags líkleg til að bæta aðstöðu ferðamanna á svæðinu og geta ýtt undir að fleiri stundi þar fjölbreytta útivist árið um kring.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Forsætisráðuneytið
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Náttúruverndarstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Landsnet
- Brunavarnir Árnessýslu
- Veðurstofa Íslands

Grímsnes- og Grafningshreppur hefur haft samráð við Forsætisráðuneytið þar sem Tjaldafell er innan þjóðlendu. Auk þess sem haldinn var fundur með núverandi lóðarhöfum og eigendum skála við Tjaldafell.

Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag verði auglýst í vor og taki gildi næsta sumar/haust.