



SVALBARÐSSTRANDARHREPPUR
TUNGA - FRÍSTUNDABYGGÐ
DEILISKIPULAG



SKIPULAGSLÝSING - 14.08 2026

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI
SAMKVÆMT 1. MGR. 40. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

1 Viðfangsefni og staðhættir

Landslag ehf. er að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir um 1,5 ha svæði fyrir frístundabyggð ofan Svalbarðseyrar og austan Grenivíkurvegur í Svalbarðsstrandarhreppi.

Lóðirnar eru staðsettar í aflíðandi halla í mólendi norðan Valsár sem liggur í gegnum jörðina Tungu. Aðkoma að svæðinu er um vegslóða frá Grenivíkurvegi sem liggur að bænum Tungu en þaðan liggur vegslóði að og meðfram skipulagssvæðinu norðanverðu.

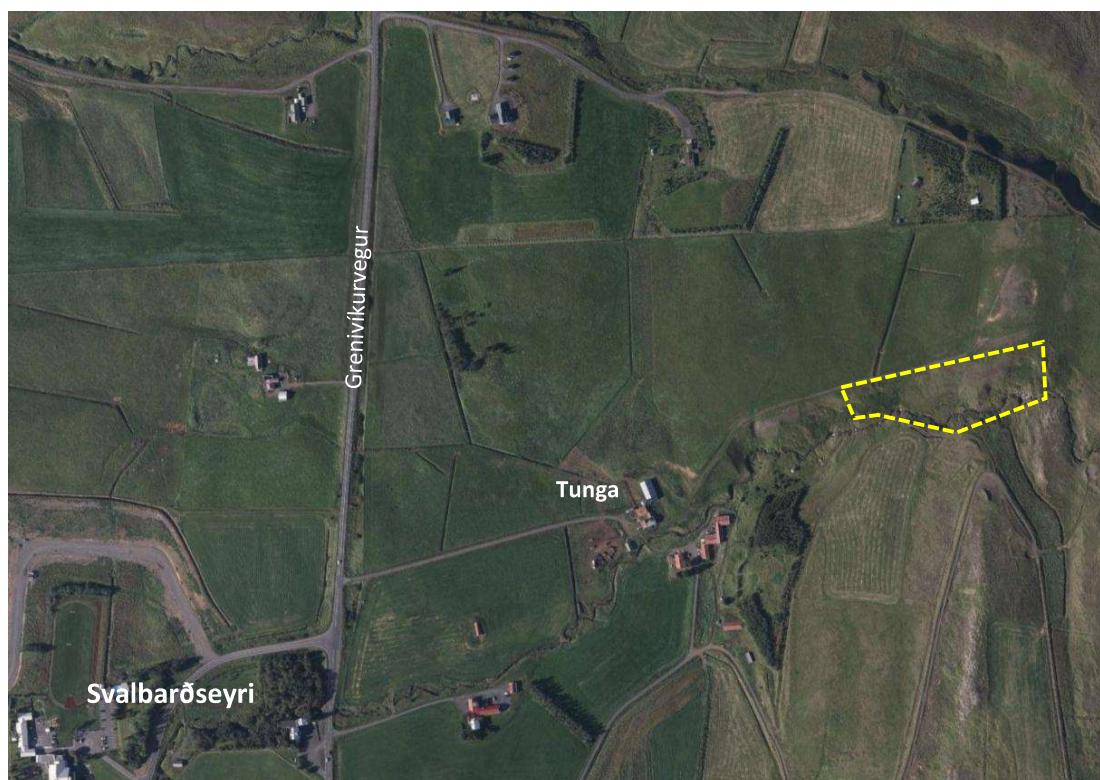
Á svæðinu eru þegar skilgreindar þrjár lóðir skv. HMS en viðfangsefni deiliskipulagsins er að afmarka innan lóðanna byggingarreiti, skilgreina fyrirkomulag aðkomu og setja þau ákvæði og skilmála sem ástæða er til í deiliskipulagi.

Hér að neðan eru upplýsingar um lóðirnar skv. HMS:

- Tunga lóð nr. 1, stærð = 3.739 m²
- Tunga lóð nr. 2, stærð = 5.542 m²
- Tunga lóð nr. 3, stærð = 5.957 m²

Allt skipulag fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. 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.



Mynd 1. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með gulri línu.

1.1 Minjar

Gerð hefur verið aðalskráning fornminja fyrir sveitarfélagið, engar þekktar minjar eru innan þess svæðis sem deiliskipulagið tekur til.

Ekki hefur verið gerð sérstök 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.

2 Skipulagsleg staða – aðalskipulag

Í samþykktu Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2025-2037 er skipulagssvæðið skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð F12.

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

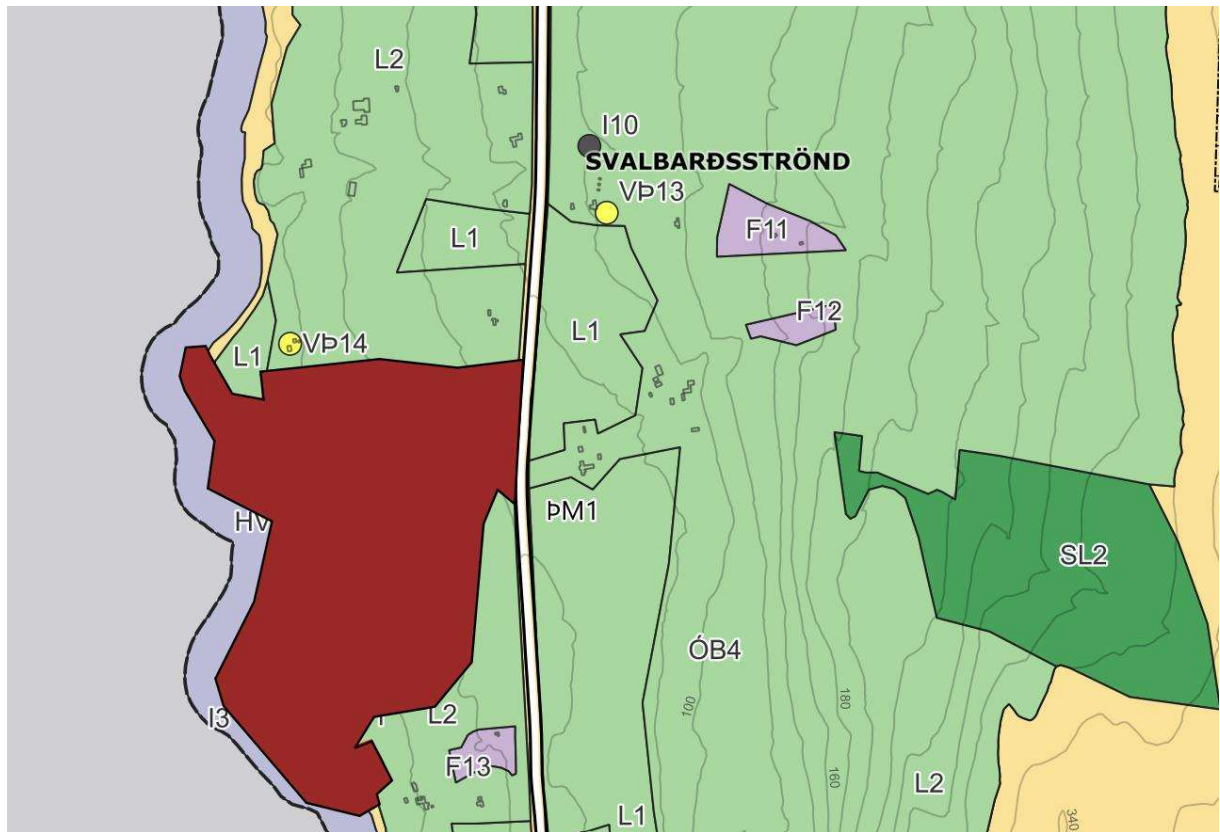
2.1 Frístundabyggð (F)

Svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærpjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi.

Almenn ákvæði:

- Uppbygging nýrra húsa á frístundasvæðum skal vera í samræmi við þá byggð sem fyrir er. Skilmálar um nánari útfærslu er vísað til deiliskipulags en ekki er heimilt að byggja á svæðum fyrir frístundabyggð án þess að fyrir liggi staðfest deiliskipulag.
- Lóðir skulu vera að lágmarki 3.000 m² að stærð. Lögð er áhersla á náttúrulegt yfirbragð á lóðum og skal haldið í staðargróður og önnur náttúruleg einkenni.
- Frístundahús skal ekki vera minna en 35 m² að grunnfleti.
- Á þeim landnotkunarreitum þar sem heimildir eru fyrir fleiri en 15 húsum skulu þyrpingar frístundalóða aldrei vera meiri en 15 lóðir og skilja skal að þyrpingar með náttúrulegu umhverfi - grænum geislum.
- Gera skal ráð fyrir að um fjórðungur lands verði tekinn frá í deiliskipulagi sem opið svæði til almennrar útivistar.
- Heimilt er að byggja stök frístundahús á landbúnaðarjörðum í samræmi við ákvæði í kafla um landbúnaðarland þar sem viðmiðið er 2 hús á lögbýli.
- Lögð er áhersla á umhverfissvænar lausnir í skipulagi, frágangi, fráveitu, gerð bygginga og þjónustu við frístundabyggðina.
- Sumarhúsabyggð er takmörkuð neðan 140 m.
- Fjarlægð á milli byggingarreita skal vera að lágmarki 20 m þar sem lóðir liggja saman. Á mörkum landnotkunarreita skal bil milli lóðarmarka vera a.m.k. 30 metrar. Heimilt er að byggja nær mörkum lögbýla ef fyrir liggur samþykki eigenda aðliggjandi lands.
- Varðveita skal gott ræktarland og forðast að reisa frístundahús á landi sem er skilgreint sem ræktarland í flokki 1 eða 2.
- Þéttleiki á landnotkunarreitum fyrir frístundabyggð skal vera að hámarki 2 hús/ha.

Auðkenni	Lýsing	Ákvæði
F12 1,5 ha	Tunga Þrjár óbyggðar frístundalóðir í landi Tungu á bökkum Valsár	Allt að 3 frístundahús



Mynd 2. Hluti sveitarfélagsuppdráttar Aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2025-2037.
Skipulagssvæði deiliskipulagsins er svæði merkt F12.

3 Kynning, samráð og ferli

3.1 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 (HMS)*
 - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir HMS við upphaf vinnu við deiliskipulag í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Vegagerðin*
- *Minjastofnun*
- *Norðurorka*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Svalbarðsstrandarhrepps*

Skipulagslýsing þessi verður kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að vera aðgengileg á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar: www.skipulagsgatt.is og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.svalbardsstrond.is

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

3.2 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags.

<i>Ágúst 2026</i>	Skipulagslýsing unnin og samþykkt af sveitarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og samráð haft við HMS.
<i>September 2026</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi. Samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Okt. – nóv. 2026</i>	Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli, lágmark 6 vikur.
<i>Desember 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. 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.