



SVÍNHAGI L7 OG L8 A

Deiliskipulag verslunar- og þjónustulóða

18.05.2026



Samþykktir

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

f.h. Rangárbings ytra

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá 12. febrúar með athugasemdafresti til 27. mars 2026.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL	HÖFUNDUR
114152-GRG-001-V02	AB
	RÝNT
	ÁJ/IS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Skipulagssvæðið	5
2.2	Náttúrufar	6
2.3	Náttúruvá	8
2.4	Fornminjar	8
2.5	Vatnaáætlun 2022-2027	8
2.6	Landsskipulagsstefna 2024 – 2038	8
2.7	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	9
2.8	Deiliskipulag	10
2.9	Mögulegar útfærslur	10
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	13
3.1	Lóðir og byggingarheimildir	13
3.2	Vegir og bílastæði	14
3.3	Gönguleiðir	15
3.4	Veitur	15
3.5	Fráveita	15
3.6	Sorp	15
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	15
4.1	Hönnun og uppdrættir	15
4.2	Mæliblöð	15
4.3	Regnvatn	16
4.4	Frágangur lóða og umgengni	16
4.5	Brunavarnir	16
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	16
5.1	Mat á umhverfisáhrifum	18
5.2	Niðurstaða	19
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	20
6.1	Skipulagslýsing	20
6.2	Skipulagsferlið	20

1 INNGANGUR

Sett er fram nýtt deiliskipulag sem nær til lóðanna Svínhaga L7 (L218971) og Svínhaga L8 A (L222403) í Rangárþingi ytra. Lóðirnar eru samliggjandi, samtals 12,6 ha að stærð, en afmörkun deiliskipulagsins nær til um 10,5 ha svæðis innan þeirra.

Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði skv. aðalskipulagsbreytingu sem auglýst er samhliða. Gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 100 gesti í allt að 50 gistihúsum, auk þjónustuhúss sem einnig er hugsað fyrir starfsmannaaðstöðu/íbúðir, verslun og sölu einfalda veitinga. Einnig er heimilt er að gera baðlaug og aðra afþreyingu fyrir gesti. Heildarbyggingarmagn beggja lóða skal ekki fara yfir 2.000 m².

Samhliða deiliskipulaginu er unnin breyting á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016–2028 þar sem landnotkun svæðisins er breytt úr landbúnaðarlandi í verslunar- og þjónustusvæði. Deiliskipulagið byggir á þeirri stefnu og útfærir nánar fyrirkomulag uppbyggingar, byggingarheimildir, aðkomu, veitur, fráveitu og skilmála um yfirbragð mannvirkja.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Svínhaga L7. Í gildi er deiliskipulag fyrir Svínhaga L8 A sem er frá 2022. Þar eru skilmálar um íbúðarhús, skemmu og frístunda-/gestahús. Með gildistöku þessa deiliskipulags verður eldra skipulag fellt úr gildi.

Líkleg áhrif af stefnu deiliskipulagsins á umhverfið eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og eru sett fram í umhverfismatsskýrslu í kafla 5.

1.1 Markmið

Helstu markmið með uppbyggingunni eru eftirfarandi:

- Móta skýra umgjörð um uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis með áherslu á gistingu, þjónustu og afþreyingu fyrir ferðamenn.
- Skapa áhugaverða og aðlaðandi gistaðstöðu fyrir ferðamenn í sveitarfélaginu.
- Fjölga störfum í sveitarfélaginu.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er unninn á kortagrunni IS50v frá Náttúrufræðistofnun og landeignaskrá Húsnaðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, sótt í mars 2026.

Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Stafræn gögn.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Á skipulagssvæðinu eru áætlanir um uppbyggingu ferðaþjónustu þar sem töluverð ásókn ferðamanna er í gistingu og þjónustu í sveitarfélaginu. Áætlað er að byggja allt að 50 gistihús, þjónustuhús og baðlaug.

Í skipulagslýsingu var áætlað heildarbyggingarmagn gefið upp 1.500 m², og heimilt að vera með fasta búsetu á svæðinu. Var þá miðað við að hluti svæðisins yrði verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi en hluti myndi haldast áfram sem landbúnaðarland. Breyting hefur orðið á áformum og ekki er ráðgert að vera með fasta búsetu á svæðinu. Sú niðurstaða byggir á því að fyrirhuguð nýting er fyrst og fremst tengd ferðaþjónustu, gistingu og gestatengdri þjónustu en ekki hefðbundinni íbúðarbyggð eða landbúnaðarnýtingu. Allt svæðið er nú skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði og svæðið nýtt betur fyrir ferðaþjónustu og skýrir það hækkun á uppgefnu byggingarmagni. Með þessari breytingu verður skipulagið skýrara að efni og framkvæmd. Landnotkun, aðkoma, veitur, fráveita, brunavarnir og þjónustustarfsemi eru þá metin út frá einni heildstæðri starfsemi í stað blandaðrar landnotkunar.

2.1 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er innan lóðanna Svínhaga L7 (L218971) og Svínhaga L8 A (L222403). Lóðunum var á sínum tíma skipt út úr jörðinni Svínhaga ásamt fleiri lóðum. Aðkoma að landinu er frá Þingskálavegi (nr. 268) um aðkomuveg sem liggur vestan og samsíða Selsundslæk. Lóðirnar eru óbyggðar en grafið hefur verið fyrir húsgrunni á annarri þeirra.

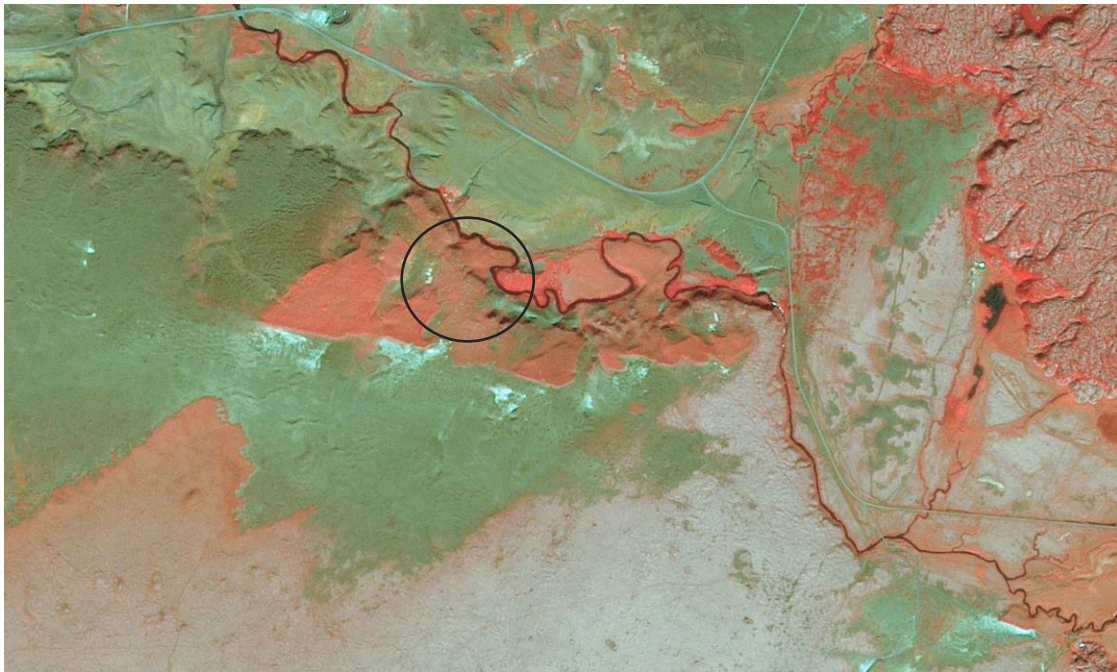


MYND 1. Yfirlitsmynd af vef HMS. Lóðirnar eru merktar með rauðu.

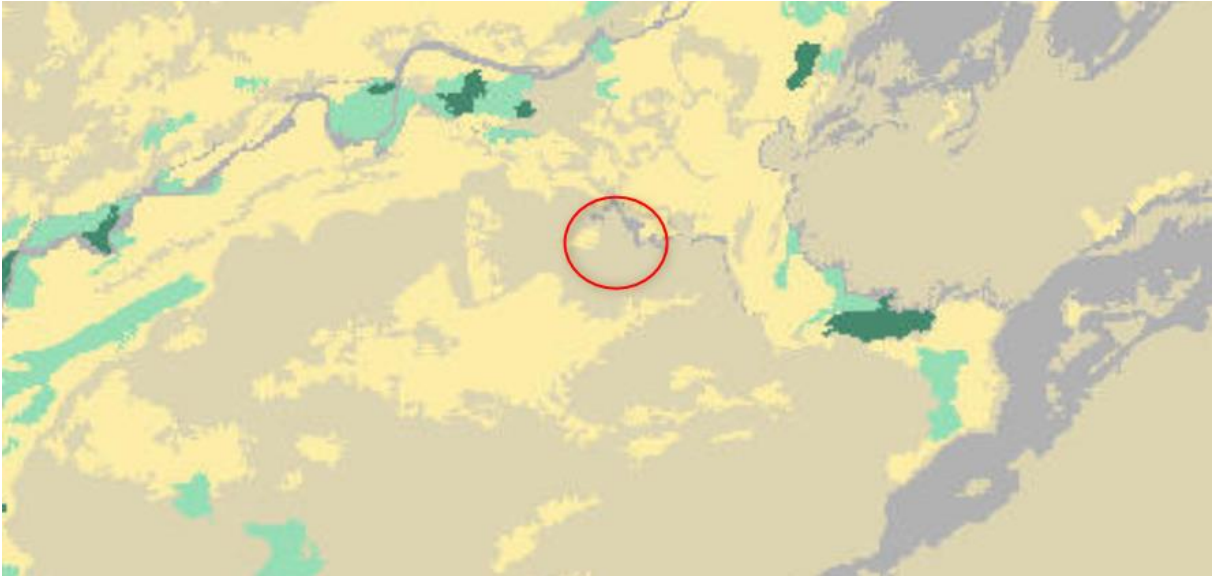
2.2 Náttúrufar

Svæðið sem breytingum tekur er að hluta til í Krókahrauni sem er náttúruvörðun með sérstaka vernd skv. lögum nr. 60/2013. Svæðið er á gróðurlendi sem er á milli ógróins og sandorpins hrauns að sunnan og vestan og Selsundslæk. Hefur hraunið, að einhverju leyti tapað verndargildi sínu sem eldhraun vegna sandburðar og gróðurs. Þessi gróðureyja er frekar rýr og viðkvæm vegna nálægðar við uppsprettu foksands og þunnrar gróðurþekju. Skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er þar helst að finna lynghraunavist, eyðimelavist og grasmelavist og hefur engin þeirra hátt verndargildi. Hafa skal í huga að viðmiðunarmælikvarði vistgerðarkortlagningar er 1:25.000, því er ekki víst að þessar vistgerðir finnist innan marka skipulagssvæðisins.

Um miðbik Svínhaga L7 er hraunjaðar og klettamyndun og utan við hana er malarkambur, næst læknum. Svæðið er utan mikilvægra fuglasvæða og nýtur svæðið ekki sérstakrar verndar s.s. hverfisverndar, fyrir utan verndar hraunsins.



MYND 2. Á þessari innrauðu mynd sést gróðureyjan í hrauninu. Ræktunarmöguleikar til landbúnaðar eru ekki ákjósanlegir. Svæðið er innan svarta hringsins (mynd: SPOT).



MYND 3. Flokkun ræktunarlands. Svæðið flokkast sem lélegt ræktunarland (mynd: Land og skógur).



MYND 4. Yfirlitsmynd yfir svæðið, horft til vesturs yfir Selsundslæk. Rask sem sést er á landi Svínhaga L7A.

2.3 Náttúruvá

Náttúruvá á svæðinu er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra skjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Skjálftarnir verða sterkastir næst skjálftamiðju, en það dregur úr styrkleikanum eftir því sem vestar dregur. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökklum. Hraunið sem svæðið er á rann frá Heklu. Hekla er virk eldstöð en síðast gaus hún árið 2000. Í gildi er viðbragðsáætlun vegna eldgoss í Heklu frá 2025¹

2.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárbíngi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

Minnt er á að friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laga um menningarminja nr. 80/2012. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna

2.5 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögnum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Tungnaárhraun nr. 103-308-G skv. vatnavefsja. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Núverandi ástand grunnvatnshlotsins Tungnaárhrauns er með góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

Deiliskipulagið miðar að því að viðhalda umhverfisgæðum vatnshlotsins.

2.6 Landsskipulagsstefna 2024 – 2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrotti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Við mótun deiliskipulags fyrir Svínhaga var litið til framfylgdar áherslu B.7 og C.7 í landsskipulagsstefnu.

Framfylgd við skipulagsgerð:

Áhersla B.7: „Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi“.

¹ [Eldgosaáætlanir Almannavarna](#)

- Við skipulag í dreifbýli verði stuðlað að gæðum hins byggða umhverfis og vandað til staðarvals, yfirbragðs og hönnunar mannvirkja. Tekið verði mið af staðareinkennum og staðbundnum gæðum sem felast í menningararfi, náttúru og landslagi.

Áhersla C7: „Skipulag um uppbyggingu ferðapjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.“

- Við skipulagsgerð í dreifbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæðis.

Skipulagið samræmist Landsskipulagsstefnu þar sem leitast verður við að varðveita náttúru og liggur svæðið vel við samgöngum og veitum.

2.7 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Í gildi er Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016 – 2028. Samhliða deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi þar sem svæðinu er breytt úr landbúnaðarlandi í verslunar- og þjónustusvæði.

Í kafla 2.3.4 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um **verslunar- og þjónustusvæði**:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað, afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið. Dregið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagiöf.

TAFLA 1. Tafla fyrir verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi í kafla 2.3.4.

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTI-PLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
Vb46	Svínhagi L7 og L8A	Heimiluð uppbygging á gistingu fyrir allt að 100 gesti í allt að 50 gistihúsum, hvert um sig um 20-50 m ² að stærð. Heimilt er að gera sundlaug/baðlón og aðra afþreyingu fyrir gesti. Heimilt að byggja þjónustuhús 100 – 600 m ² hvert, m.a. fyrir starfsmannaaðstöðu/íbúðir, verslun, veitingar og í tengslum við afþreyingu gesta. Heildarbyggingarmagn beggja lóða skal ekki fara yfir 2.000 m ² . Gæta skal samræmis í útliti og yfirbragði allra mannvirkja, forðast skal að raska stærra landi en nauðsyn krefur og forðast að raska sýnilegum hraunmyndunum. Leitast skal við að fella uppbyggingu að náttúru og landslagi svæðisins, forðast áberandi lýsingu og draga sem mest úr ásynðaráhrifum bygginga. Í deiliskipulagi skal setja ítarlegri skilmála um þetta. Stærð svæðis er 12,6 ha.	0	100

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

2.8 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Svínhaga L7. Í gildi er deiliskipulag fyrir Svínhaga L8 A sem er frá árinu 2022, þar sem skilmálar voru settir um íbúðarhús, skemmu og frístunda-/gestahús. Deiliskipulagið verður fellt úr gildi með gildistöku nýs deiliskipulags.

2.9 Mögulegar útfærslur

Gert er ráð fyrir að uppbygging á svæðinu taki mið af byggingum sambærilegum þeim sem þegar hafa verið reist á aðliggjandi lóð í Svínhaga L7A. Áhersla verður lögð á samræmt yfirbragð byggðarinnar þar sem byggingarnar verði í sama stíl, með einföldu formi og stórum gler- og speglafletum sem falla vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins.

Speglandi glerfletir eru hannaðir til að endurspeglja náttúrulegt umhverfi og breytileg veðurskilyrði, þannig að byggingarnar falli frekar inn í landslagið en valda ekki verulegu endurkasti.

Gistieiningar verða stakar en þjónustuhús og baðaðstaða verða útfærð með samsettum einingum, m.a. úr 40 m² húsum sem raðað er saman eftir þörfum starfseminnar.



Til vinstri. Ekki allir fletir húsanna eru speglar, heldur er hluti þeirra með timburklæðningu.

Til hægri. Speglaflatir bygginganna eru ætlaðir til að endurspeglja umhverfið fremur en að kasta frá sér sterku sólarljósi og stuðla þannig að því að mannvirkin falli sem best að landi og ásýnd svæðisins.



MYND 5. Myndir frá núverandi byggingum í Svínhaga L7A. Fyrirhuguð uppbygging á nýju svæði mun taka mið af sama stíl og yfirbragði.

Fyrirkomulag bygginga innan byggingarreitanna verður haft sveigjanlegt þannig að við endanlega hönnun verði hægt að taka mið af staðháttum, hæðarlegu, gróðri, hraunmyndunum, ásýnd og útsýni. Sveigjanleikinn felur ekki í sér auknar byggingarheimildir heldur gerir kleift að útfæra uppbygginguna með þeim hætti að hún falli sem best að landi og náttúrulegu umhverfi svæðisins. Heimilt verður að hafa gistieiningar af mismunandi stærð innan þeirra þriggja byggingarreita þar sem gert er ráð fyrir stökum gistihúsum og gilda sömu skilmálar um þá reiti. Jafnframt verður heimilt að hafa hluta gistirýma innan þjónustuhúss.

Þjónustuhúsinu er ætlað að vera miðpunktur starfseminnar þar sem m.a. verði móttaka, sameiginleg aðstaða fyrir gesti og stoðrymi fyrir rekstur svæðisins. Með því er stuðlað að hagkvæmari rekstri, betri yfirsýn yfir starfsemina og minni þörf fyrir dreifða stoðstarfsemi innan svæðisins. Baðaðstaða og tengd heilsu- og afþreyingarþjónusta er jafnframt hugsuð sem viðbót við gistingu og aðra þjónustu á svæðinu. Slík starfsemi skal vera gestatengd og falla að umfangi, ásýnd og yfirbragði svæðisins.

Á myndum 6 og 7 eru sýndar mismunandi útfærslur á uppröðun húsa á svæðinu.



MYND 6. Dæmi um mögulega uppröðun húsa á svæðinu, akvega og gönguleiða. Á efra svæðinu eru sýnd 15 gistihús, 50 m² hvert, en á neðra svæðinu eru sýnd 20 gistihús, 20 m² hvert. Um er að ræða dæmi um mögulega staðsetningu og stærð bygginga innan byggingarreita en ekki endanlega útfærslu.



MYND 7. Dæmi um mögulega uppröðun húsa á svæðinu, akvega og gönguleiða. Á efra svæðinu eru sýnd 30 gistihús, 20 m² hvert, en á neðra svæðinu eru sýnd 20 gistihús, einnig 20 m² hvert. Um er að ræða dæmi um mögulega staðsetningu og stærð bygginga innan byggingarreita en ekki endanlega útfærslu.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Nýtt deiliskipulag tekur yfir 10,5 ha svæðis sem afmarkast af lóðum Svínhaga L8 A og Svínhaga L7. Á skipulagssvæðinu er heimilt að vera með allt að 50 gistihús til útleigu, þjónustuhús og baðlaug. Gisting verður fyrir allt að 100 gesti. Á uppdrætti eru afmarkaðir vegir og byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra.

3.1 Lóðir og byggingarheimildir

Lóðirnar Svínhagi L7 (L218971) og Svínhagi L8 A (L222403) eru samliggjandi og er stærð þeirra samtals 12,6 ha. Á skipulagsuppdrætti er afmörkun lóðanna sýnd og aðkoma að þeim. Aðkomuvegur að lóðum og byggingum er sýndur til skýringa á uppdrætti, en endanleg aðkoma að húsum verður sett fram á aðaluppdráttum.

Innan lóðanna eru afmarkaðir fimm byggingarreitir með þrennskonar skilmálum:

B1: Heimilt er að byggja eitt þjónustuhús, allt að 550 m². Reiknað er með að þar verði aðal móttaka svæðisins, geymsla og þvottaaðstaða. Einnig verður þar starfsmannaaðstaða/íbúðir, verslun og sala einfaldraveitinga. Í húsunum verður sameiginleg aðstaða fyrir gesti s.s. setustofa og eldunaraðstaða. Mögulegt er að vera með útselda gistingu. Hámarkshæð byggingar er 5,5 m.

B2: Heimilt er að byggja baðhús allt að 320 m² og baðlaug utandyra allt að 100 m². Þar er hægt að bjóða upp á heilsutengda þjónustu s.s. gufubað, jóga og nudd. Baðlaug getur verið skv. 1. flokki 4. gr. reglugerðar um baðstaði í náttúrunni nr. 460/2015, með síðari breytingum eða skv. reglugerð nr. 814/2010 um hollustuhætti á sund- og baðstöðum. Hámarkshæð baðhúss er 5,5 m.

B3: Heimilt er að byggja gistaðstöðu í allt að 50 gistihúsum, hvert um sig 20-50 m² að stærð. Hámarkshæð bygginga er 4,5 m.

Heildarbyggingarmagn skal ekki fara yfir 2.000 m². Heildarfjöldi gistirúma er 100.

Gæta skal samræmis í útliti og yfirbragði allra mannvirkja. Við þjónustuhúsið verður tengistöð rafmagns og heimilt er að hún verði utan byggingarreits.

Forðast skal að raska stærra svæði en nauðsyn krefur með því að velja hentug byggingarsvæði innan byggingareita og lágmarka vegagerð innan svæðisins. Byggingarreitir eru hafðir rúmir til auðveldara sé að forðast að raska hraunmyndunum. Forðast skal að raska sýnilegum hraunmyndunum og hraunjaðri. Leitast skal við að fella uppbyggingu að náttúru og landslagi svæðisins m.a. með nýtingu svarðlags til frágangs raskaðs lands. Byggingum verður komið fyrir með tilliti til náttúrulegs landslags og landforms til að lágmarka sjónræn áhrif á nærliggjandi svæði. Gróður og frekari landmótun og/eða gróðursetning verður einnig nýtt eftir því sem við á til að milda ásýnd milli eininga og frá svæðinu út á við. Forðast skal áberandi útilýsingu. Lýsing skal vera lágstemmd, beinast niður og fyrst og fremst þjóna öryggi og aðgengi innan svæðisins. Með þessu er dregið úr ljósmengun og áhrifum á upplifun af náttúrulegu umhverfi.

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er frá Þingskálavegi (nr. 268) um aðkomuveg sem liggur vestan og samsíða Selsundslæk. Á uppdrætti er sýnd aðkoma að skipulagssvæðinu og að byggingarreitum og eru bílastæði sýnd til skýringar innan byggingarreita.

Lega vega og bílastæða getur breyst við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytingar á deiliskipulagi. Haft verður samráð við aðliggjandi lóðarhafa vegna legu núverandi slóða og vega sem nýttir verða við ferðarþjónustu. Burðarþol aðkomuvegar þarf að vera fullnægjandi til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu. Breidd vega og beygjuradíusar skulu sömuleiðis miðast við umferð þungra neyðarbíla.

3.3 Gönguleiðir

Heimilt er að gera gönguleiðir innan skipulagssvæðisins, hluti þeirra getur verið akfær. Lega gönguleiða getur breyst við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytingar á deiliskipulagi.

3.4 Veitur

Svæðið kemur til með að tengjast almennum veitum s.s. dreifikerfi RARIK. Neysluvatn verður fengið úr vatnsbóli Höfðasands í Svínhaga. Vatn í baðlaug verður fengið úr veitukerfinu ef hægt er en annars verður leitað annarra leiða, m.a. með borun.

3.5 Fráveita

Staðsetning hreinsivirkja er sýnd á uppdrætti til leiðbeininga en endanleg staðsetning verður ákvörðuð á hönnunarstigi m.t.t. hæðarmunar. Fjöldi hreinsivirkja verður einnig ákveðinn við nánari hönnun en reyna skal að takmarka fjölda eins og hægt er. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og lög um hollustuhætti og mengunarvarnir. Rekstur hreinsivirkis fráveitu sem meðhöndlar meira en 50 persónueiningar er starfsleyfisskyld starfsemi skv. lögum um uppbyggingu og rekstur skv. 8 gr. laga nr. 9/2009. Hreinsivirki verða staðsett og útfært í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og skulu þau vera nægilega stór til að anna fyrirhugaðri starfsemi. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025.

3.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða og fjöldi sorpílata fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

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 lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Komi upp misræmi á milli mæliblaðs/merkjalýsingar og deiliskipulags varðandi staðföng, afmörkun, hnitsetningu, stærð lóða eða málsetningu, skal merkjalýsingin gilda.

4.3 Regnvatn

Veita skal vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Ekki er heimilt að veita ofanvatni í hreinsivirki.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.

4.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Brunavarnir verða unnar í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu og miða við brunaálag bygginga.

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 áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

Deiliskipulagstillaga er í samræmi við stefnu í breyttu aðalskipulagi. Núverandi ástand er borið saman við heimildir til uppbyggingar skv. deiliskipulagi og metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISMARKMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i> Ósnortið/náttúrulegt yfirbragð. Jarðmyndanir.	<i>Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none">Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi.Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. <i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i> <ul style="list-style-type: none">61. gr. sérstök vernd tiltekinna vistkerfa, jarðminja o.fl.	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun? Hefur stefnan áhrif á að góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til matvælaframleiðslu? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir?

<p>Gróður og dýr Gróðurlendi og vistkerfi. Búsvæði dýra.</p>	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. <p><i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að verndun líffræðilegra fjölbreytni og búsvæði dýra. <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. 	<p>Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?</p>
<p>Heilbrigði Mengun. Grunnvatn.</p>	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. <p><i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <p><i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i></p> <p><i>Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</i></p> <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. 	<p>Er hætt á mengun vegna stefnu skipulagsins? Kemur stefnan í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum?</p>
<p>Samfélag Atvinnulíf. Íbúar. Ferðamenn.</p>	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i></p> <p>Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna.</p> <ul style="list-style-type: none"> Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu. 	<p>Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa? Hefur stefnan áhrif á ferðamenn?</p>
<p>Náttúru- og menningarminjar Fornminjar.</p>	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i></p> <p>Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.</p> <p><i>Aðalskráning fornminja.</i></p> <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. 	<p>Hefur stefnan áhrif á fornminjar?</p>

Valkostir og samanburður

Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins fyrir íbúðarhús og gestahús. Ljóst er að svæðið mun ekki byggjast upp í samræmi við þá skilmála sem þar eru settir fram og líklegra að landið verði áfram óbyggt.

Í umhverfismatskýrslu eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

Núverandi staða – Svæðið er óbyggt.

Stefna í deiliskipulagi - Svæðið byggist upp sem þjónustusvæði fyrir ferðamenn með gistihúsum, þjónustuhúsum og baðlaug, verslun og veitingasölu.

5.1 Mat á umhverfisáhrifum

NÝTT SKIPULAG

Áhrif á landnotkun og land eru óveruleg. Uppbygging á óbyggðum hluta lands kemur óhjákvæmilega til með að breyta ásýnd svæðis. Byggingar eru staðsettar í nálægð við hvor aðra og skyggja ekki á nálægar byggingar. Á aðliggjandi lóð er sambærileg starfsemi, gisting í smáhýsum og einnig er byggð handan Selsundslækjar. Settir eru skilmálar um að gæta skuli samræmis í útliti og yfirbragði mannvirkja og forðast að raska stærra landi en þörf krefur.

Á svæðinu er hraun sem nýtur verndar skv. lögum nr. 60/2013. Hraunið sjálft er að litlu leyti sýnilegt og hefur það tapað verndareinkennum á þessu svæði. Þó eru sett ákvæði um að ekki megi raska sýnilegum hluta hraunsins og er það þá aðallega hraunjaðarinn sem ekki má raska umfram það sem þegar er raskað, m.a. með vegslóða sem liggur niður kambinn að læknun.

Vegna nálægðar við aðra byggð, skilmála deiliskipulagsins og sambærilega starfsemi eru áhrif á land og landnotkun óveruleg.

Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg. Gróður kemur til með að raskast við uppbyggingu á svæðinu. Ekki er að finna vistgerðir með hátt verndargildi. Áhersla er lögð á að takmarka rask til að viðhalda náttúrulegu yfirbragði. Settir eru skilmálar svo komist verði hjá því að raska stærra landi en nauðsynlegt er. Svæðið er utan mikilvægs fuglasvæðis og ekki er talið að fuglar eða önnur dýr verði fyrir verulegum áhrifum.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Farið verður eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er snúa að fráveitumálum og því ekki talið líklegt að hætta verði vegna mengunar. Umferð verður meiri vegna tíðari ferða að og frá svæðinu en með öruggum vegum og vengtengingum er áhætta lágmörkuð.

Áhrif á samfélagið eru jákvæð. Stefna skipulagsins er atvinnuskapandi og tekjuaflandi fyrir sveitarfélagið og getur leitt af sér fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Verið er að fjölga gistirýmum og auka þjónustu við ferðamenn. Þá býður nágreinnið upp á ýmsa afþreyingarmöguleika tengda útivist sem getur leitt af sér lengri dvalartíma ferðamanna í sveitarfélaginu og aukið samkeppnishæfni þess samanborið við önnur sveitarfélög.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

NÚVERANDI STAÐA

Áhrif á landnotkun, land, gróður og dýr eru óveruleg. Engin breyting. Svæðið heldur sér í núverandi ástandi og hraun raskast ekki þar sem engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar

Áhrif á heilbrigði og samfélag eru óveruleg. Engin breyting.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru á skipulagssvæðinu.

5.2 Niðurstaða

Áhersla er lögð á að byggja upp ferðaþjónustu sem styður við atvinnulíf í sveitarfélaginu og eflir nærsamfélagið. Ætla má að uppbygging starfseminnar hafi jákvæð áhrif á atvinnulíf og auki samkeppnishæfni sveitarfélagsins sem viðkomustaður ferðamanna með fjölbreytt framboð af gistirýmum og þjónustu. Uppbygging hefur alltaf áhrif á ásýnd svæðis en vanda skal til hönnunar og eru ákvæði sett um að uppbygging skuli falla vel að landslagi og umhverfi svæðisins og að forðast skuli að raska stærra svæði en nauðsyn krefur.

Deiliskipulagið mætir vaxandi eftirspurn eftir þjónustu og skapar ný atvinnutækifæri í samræmi við stefnu sveitarfélagsins. Í stefnu aðalskipulags er lögð áhersla á að efla þjónustu við ferðamenn, fjölga afþreyingarmöguleikum og draga úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf. Breytingin fellur því að heildarstefnu sveitarfélagsins um að styrkja byggðarlagið og renna stoðum undir atvinnulíf.

Aðrir valkostir, svo sem að nýta önnur svæði eða eignir hafa ekki komið fram, þá einkum vegna eignarhalds, og því ekki talist raunhæfir. Umrædd staðsetning er hagkvæm og í samræmi við markmið um að efla verslun og þjónustu, skapa ný atvinnutækifæri og styrkja byggðarlagið.

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er ekki stærra en nauðsynlegt er til að mæta þeirri uppbyggingu sem gert er ráð fyrir. Með þessu er tryggt að landnotkun sé í hófi og í samræmi við raunverulega þörf, án þess að ganga lengra en nauðsynlegt er. Stefnt er að því að viðhalda núverandi gróðri eins og kostur er og ganga vel frá svæðinu að framkvæmdum loknum.

Í heildina litið telur sveitarfélagið að áhrif skipulagsins séu óveruleg/jákvæð.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga. Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Minjastofnun Íslands
- Náttúruverndarstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Brunavarnir Rangárvallasýslu
- RARIK
- Vegagerðin

6.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var auglýst frá 12. febrúar til 27. mars 2026. Umsagnir bárust frá: HMS, Mílu, Landsneti, Veitum, Vegagerðinni, Náttúruverndarstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og Minjastofnun Íslands.

Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

6.2 Skipulagsferlið

