



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Svínhagi L7 og L8 A – Nýtt verslunar- og þjónustusvæði

Skipulagslýsing

30.01.2026



SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

114152-LYS-001-V02

HÖFUNDUR

AB

RÝNT

HB/ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	8
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	8
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	9
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	10
3.4	Deiliskipulag	10
3.5	Fornminjar	11
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	11
5	NÝTT DEILISKIPULAG	12
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	12
6.1	Valkostir	12
6.2	Umhverfispættir og áherslur	12
7	SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ	13
7.1	Umsagnaraðilar	13
7.2	Skipulagsferli	14

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010 og gerð deiliskipulags fyrir í samræmi við 40. gr. laganna.

Svæðið sem aðalskipulagsbreytingin og nýja deiliskipulagið nær til eru tvær samliggjandi óbyggðar lóðir, samtals 12,6 ha. Svínhagi L7 (L218971) og Svínhagi L8 A (L222403) sem er í eigu sama aðila. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í gildandi aðalskipulagi en fyrirhugað er að breyta hluta af þessum tveimur lóðum í verslunar- og þjónustusvæði og heimila uppbyggingu á gistingu fyrir allt að 100 gesti samtals á báðum lóðum, í minni gestahúsum, allt að 40 m² hvert og/eða í stærri gistihúsi allt að 600 m² að stærð. Heildarbyggingarmagn er allt að 1500 m². Áfram verður heimilt að vera með fasta búsetu á svæðinu í samræmi við skilmála landbúnaðarlands.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Svínhaga L8 A. Gerð verður breyting á því sem nær þá yfir báðar lóðirnar eða þá að það verði fellt úr gildi með nýju deiliskipulagi.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. og 5.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum komandi skipulagsvinnu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Sveitarfélagið leggur til breytingu á landnotkun til þess að heimila uppbyggingu ferðaþjónustu. Fyrirhuguð er uppbygging á gistingu í litlum húsum. Áhersla er á að mannvirki falli vel að umhverfinu.

Lóðunum var á sínum tíma skipt út úr jörðinni Svínhaga og eru í Krókahrauni. Svæðið er á gróðurlendi sem er á milli ógróins og sandorpnu hrauni að sunnan og Selsundslæk að norðan. Þessi gróðureyja er frekar rýr og viðkvæm vegna nálægðar við uppsprettu foksands og þunnrar gróðurþekju. Helst er þar að finna lynghraunavist sem er með meðal verndargildi. Um miðbik Svínhaga L7 er hraunjaðar og klettamyndun og utan við hana er malarkambur, næst læknum.



MYND 1. Yfirlitsmynd yfir svæðið, horft til norðvesturs eftir Selsundslæk.

Svæðið er rúmgott fyrir fyrirhugaða uppbygginu og verður því nokkurt rými á milli húsa til að tryggja næði. Reynt verður að viðhalda núverandi gróðri og ganga vel frá svæðinu að framkvæmdum loknum. Með uppbyggingunni er vonast eftir að skapa áhugaverða og aðlaðandi gístaðstöðu fyrir ferðamenn í efri byggðum sveitarfélagsins.

Lóðirnar eru til samans 12,6 ha og hluti þeirra verður gert að verslunar- og þjónustusvæði í stað landbúnaðarlands skv. aðalskipulagi. Samsvarandi svæði verður leyst úr landbúnaðarnotum og skal sveitarstjórn því gera grein fyrir og taka rökstudda afstöðu til sjónarmiða sem sett eru fram í 5. gr. jarðalaga¹, þ.e. hvort landið er stærra en þörf krefur að teknu tilliti til þeirra nýtingaráforma sem skipulagstillagan felur í sér og hvort aðrir valkostir um staðsetningu komi til greina fyrir fyrirhugaða nýtingu á landi. Ekki hefur verið lokið við flokkun á landbúnaðarlandi í sveitarfélaginu en sú vinna stendur yfir. Svæðið í kring er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi en er ekki nýtt sem slíkt, nema þá til beitar, vegna lélegra ræktunarmöguleika. Sveitarfélagið vill heimila breytinguna á þeim forsendum að hún samræmist vel nærliggjandi landnotkun og gefur tækifæri til að nota landið til hagsbóta fyrir landeigendur.

¹ <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2004081.html>

Aðkoma að landinu er frá Þingskálavegi (nr. 268) um aðkomuveg sem liggur vestan og samsíða Selsundslæk. Svæðið kemur til með að tengjast dreifikerfi RARIK og vatnsveitu Heklubýggðar. Nánari skilmálar verða settir fram í deiliskipulagi fyrir svæðið.



Mynd 2. Yfirlitsmynd af vef HMS. Lóðirnar eru merktar með rauðu.



MYND 3. Tölvugerð mynd af mögulegri uppbyggingu. Útlit og staðsetning húsanna er sett fram til að gera hugmynd um hvernig svæðið gæti komið til með að líta út en er ekki bindandi.



MYND 4. Tölvugerð mynd af mögulegri uppbyggingu. Útlit og staðsetning húsanna er sett fram til að gera hugmynd um hvernig svæðið gæti komið til með að líta út en er ekki bindandi.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

3.1 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 viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Í stefnunni eru sett fram markmið um að *vernd umhverfis og náttúru* skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri *velsæld samfélagsins* og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að *samkeppnishæfu atvinnulífi* með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

Í landsskipulagsstefnu er m.a. lögð áhersla á eftirfarandi þætti sem tekið er tillit til við mótun á aðalskipulagsbreytingu.

- Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.
- Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið.
- Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.
- Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag, svo sem óbyggð víðerni og landslagsheildir.
- Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.

Nánar verður gerð grein fyrir samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu í greinargerð aðalskipulagsbreytingar.

3.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem landbúnaðarland.

Eftirfarandi stefna gildir um **landbúnaðarland**:

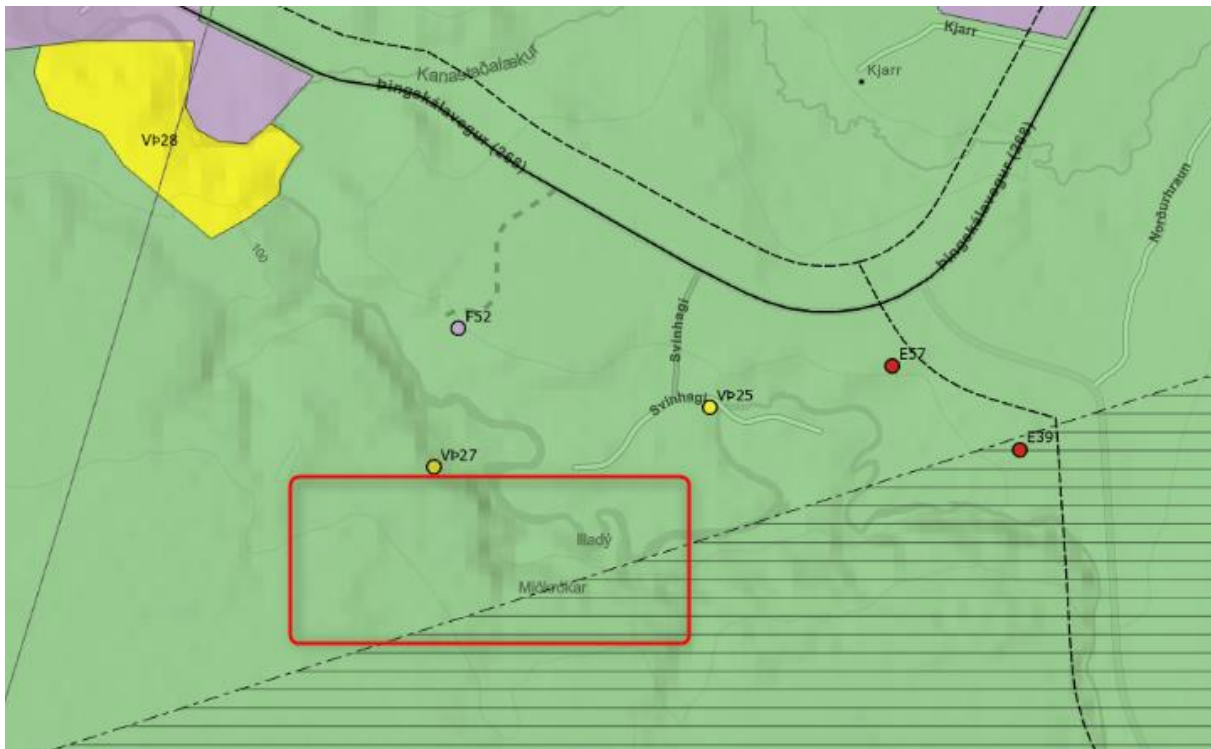
- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að byggja stök frístundahús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum skv. eftirfarandi töflu:

LANDSTÆRÐIR	HEITI	BYGGINGARMAGN	BYGGINGARHEIMILDIR
3-15 ha	Landspildur/smábýli	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3.000 m ² samanlagt.	Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.

Eftirfarandi stefna gildir um **verslunar- og þjónustusvæði**:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflur, 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 upplýsingagjöf.



Mynd 5. Gildandi aðalskipulagsuppráttur. Svæðið er innan rauða rammans.

3.3 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 vatnvistkerfa 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 Tungnárhraun nr. 103-308-G skv. vatnavefsjá. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Núverandi ástand grunnvatnshlotsins Tungnárhrauns er með góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið mun miða að því að viðhalda umhverfisgæðum vatnshlotsins.

3.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Svínhaga L7. Í gildi er deiliskipulag fyrir Svínhaga L8 A sem er frá 2022.

Svínhagi L8 A- Rangárþingi ytra
Deiliskipulag

MYND 6. Gildandi deiliskipulagsuppdráttur fyrir Svínhaga L8 A.

Unnið verður nýtt deiliskipulag samhliða aðalskipulagsbreytingu og gildandi deiliskipulag fellt úr gildi eða þá að gildandi deiliskipulagi verði breytt og skipulagsmörk þess útvíkuð yfir báðar lóðirnar.

3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

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.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdraetti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Stofnað verður nýtt verslunar- og þjónustusvæði og minnkar landbúnaðarsvæði samsvarandi. Stærð svæðisins verður ákvarðar á seinni stigum skipulagsferlisins en það mun þó ekki ná yfir allt svæðið. Heimiluð verður uppbyggingu á gistingu fyrir allt að 100 gesti samtals á báðum lóðum, í minni gestahúsum, allt að 40 m² hvert og/eða í stærri gistihúsi allt að 600 m² að stærð. Heildarbyggingarmagn er allt að 1500 m². Áfram verður heimilt að vera með fasta búsetu á svæðinu í samræmi við skilmála landbúnaðarlands. Gerð verður grein fyrir stefnu aðalskipulagsbreytingar ásamt skipulagsskilmálum og umhverfisáhrifum í greinargerð.

5 NÝTT DEILISKIPULAG

Samhliða aðalskipulagsbreytingu verður unnið nýtt deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið eða gerð breyting á gildandi deiliskipulagi. Í deiliskipulagi verður m.a. gerð grein fyrir byggingarheimildum, byggingarskilmálum, veitum og aðkomu.

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulag falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

6.1 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) verður borinn saman við stefnu í breyttu aðalskipulagi. Deiliskipulag verður í samræmi við stefnu í aðalskipulagi og gerð verður grein fyrir líklegum áhrifum af stefnu deiliskipulags.

6.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og deiliskipulagi verða skoðuð áhrif á umhverfisþætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 1. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnu sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none">Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.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. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none">Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands.	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none">Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg, að draga úr hnignun vistkerfa og stuðla að	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Búsvæði dýra.	endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i>	Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði Mengun. Grunnvatn.	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <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. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</i>	Er hætt á mengun vegna stefnu skipulagsins? Kemur stefnan í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum?
Samfélag Atvinnulíf. Íbúar. Ferðamenn.	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Styrkja ferðþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa?
Náttúru- og menningarminjar Fornminjar.	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Aðalskráning fornminja.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

7 SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun stefnunnar.

Skipulagslýsingin verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

7.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Náttúruverndarstofnun
- Brunavarnir Rangárvallasýslu

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins.

7.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

