

AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

**Breyting aðalskipulags – Svínhagi L7/L8 A –
Nýtt verslunar- og þjónustusvæði - TILLAGA**

01.04.2026



SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann

f.h. Rangárþings ytra

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 12.02.2026 með athugasemdafresti til: 27.03.2026.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____.

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

114153-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

AB

RÝNT

MMR

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Markmið	4
2.2	Staðhættir	4
2.3	Veitur	5
2.4	Náttúrufar	5
2.5	Landbúnaðarnot	6
2.6	Fornminjar	8
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	8
3.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	8
3.2	Landsskipulagsstefna	8
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	9
3.4	Deiliskipulag	9
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	9
4.1	Breyting á uppdrætti	9
4.2	Breyting á greinargerð	9
5	NÝTT DEILISKIPULAG	10
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
6.1	Valkostir	10
6.2	Umhverfisþættir og áherslur	10
6.3	Mat á umhverfisáhrifum	13
6.4	Niðurstaða	13
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	14
7.1	Skipulagslýsing	14
7.2	Umsagnaraðilar	14
7.3	Skipulagsferlið	14

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Svæðið sem breytingin nær til er í landi Svínhaga L7 (L218971) og Svínhaga L8 A (L222403) sem eru samliggjandi lóðir, samtals 12,6 ha að stærð. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í gildandi aðalskipulagi en með þessari breytingu er svæðinu breytt í verslunar- og þjónustusvæði.

Heimiluð verður uppbygging á gistingu fyrir allt að 100 gesti í allt að 50 gistihúsum, hús verða 20 til 50 m² að stærð, ýmist fyrir 2 eða 4 gesti. Heildarbyggingarmagn beggja lóða skal ekki fara yfir 2.000 m².

Í skipulagslýsingu var heildar byggingarmagn gefið upp 1.500 m² og heimilt að vera með fasta búsetu á svæðinu í samræmi við skilmála landbúnaðarlands. Einnig kom fram að hluta af lóðunum yrði breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Í þessari aðalskipulagsbreytingu er ekki gert ráð fyrir fastri búsetu en heimilaðar starfsmannaíbúðir/herbergi innan verslunar- og þjónustusvæðis í þjónustuhúsum og er heildarbyggingarmagn hækkað frá áður kynntum gögnum og báðar lóðirnar fara í landnotkunarflokkinn verslunar- og þjónustusvæði. Er þetta gert til að skýrt verði hvað verður heimilað að byggja á öllu svæðinu strax á aðalskipulagsstigi og uppbygging útfærð síðar í deiliskipulagi.

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur sveitarfélagsuppdráttur í mkv. 1:50.000.

- Greinargerð þessi.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Markmið

Markmið uppbyggingarinnar er að skapa áhugaverða og aðlaðandi gistaðstöðu fyrir ferðamenn í sveitarfélaginu, í samræmi við stefnu aðalskipulags um að efla þjónustu og fjölga afþreyingarmöguleikum. Fordæmi eru fyrir sambærilegri gistiþjónustu í nágrenni við skipulagssvæðið sem skilgreint er sem annað hvort landbúnaðarland eða verslunar- og þjónustusvæði, sem sýnir að fyrirhuguð landnotkun fellur vel að svæðinu. Breytingin kemur ekki til með að skerða möguleika nærliggjandi jarða til að stunda landbúnað, þar sem hún er afmörkuð og í samræmi við núverandi landnotkun í nágrenninu.

Með breytingunni er stuðlað að fjölbreyttari atvinnu og aukinni þjónustu við ferðamenn. Þetta er talið mikilvægt til að draga úr álagi á öðrum svæðum og tryggja skipulagða þróun í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um sjálfbæra uppbyggingu.

2.2 Staðhættir

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 út fyrir húsgrunni á annarri þeirra.



Mynd 1. Yfirlitsmynd af vef HMS. Lóðirnar eru merktar með rauðu og aðkomuvegur með dökkgrári línu.

2.3 Veitur

Svæðið kemur til með að tengjast almennum veitum s.s. dreifikerfi RARIK og vatnsveitu Heklubyggðar. Nánari skilmálar verða settir fram í deiliskipulagi fyrir svæðið.

2.4 Náttúrfar

Svæðið sem breytingum tekur er að hluta til í Krókahrauni sem er náttúrufrýrbæri 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 sem 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 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. Yfirlitsmynd yfir svæðið, horft til vesturs yfir Selsundslæk. Rask sem sést er á landi Svínhaga L7 A sem er næsta norðan við Svínhaga L7.

2.5 Landbúnaðarnot

Lóðirnar eru til samans 12,6 ha að stærð og verða 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. Sveitarfélag hefur ekki yfirfarið eða sett fram skilmála í samræmi við flokkun Lands og skógar sem hefur lokið flokkun landbúnaðarlands. Í flokkun Lands og skógar flokkast svæðið sem lélegt ræktunarland. Með hliðsjón af umfjöllun í kafla 2.4 um náttúrufar svæðisins, þ.e. rýrt gróðurlendi, þunna gróðurþekju, áhrif foksands og almennt óhagstæð ræktunarskilyrði, er landið talið hafa takmarkað gildi til ræktunar og telst ekki mikilvægt landbúnaðarland.

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>



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.



MYND 5. 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.

2.6 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 menningarminjar nr. 80/2012. Finnt áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

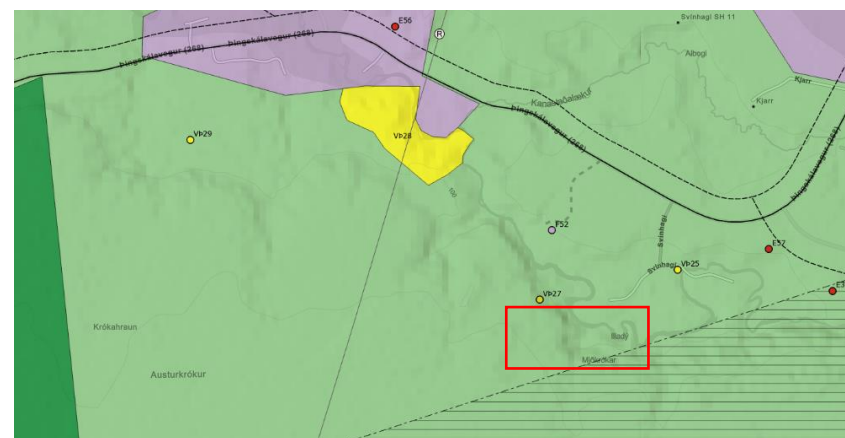
3.1 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Lóðirnar eru skilgreindar sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir 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

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 eflid, 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 6. Gildandi aðalskipulagsuppráttur. Svæðið er innan rauða rammans.

3.2 Landsskipulagsstefna

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.

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 lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar.

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

Aðalskipulagsbreytingin miðast 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 þar sem skilmálar voru settir um íbúðarhús, skemmu og frístunda-/gestahús. Unnið verður nýtt deiliskipulag fyrir báðar lóðir samhliða aðalskipulagsbreytingu og gildandi deiliskipulag fellt úr gildi.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Stofnað er nýtt verslunar- og þjónustusvæði og minnkar landbúnaðarland sem um nemur.

4.1 Breyting á uppdrætti

Merkt verður inn á sveitarfélagsuppdrátt nýtt verslunar- og þjónustusvæði. Sjá uppdrátt aftast í greinargerð.

4.2 Breyting á greinargerð

Eftirfarandi bætist við í töflu í kafla 2.3.4 Verslun og þjónusta:

TAFLA 1. Tafla fyrir verslunar- og þjónustusvæði í gildandi aðalskipulagi.

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTI-PLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
Vp46	Svínhagi L7 og L8 A	Heimiluð er uppbygging á gistingu fyrir allt að 100 gesti í að 50 gistihúsum, hvert um sig um 20-50 m ² að stærð. Heimilt er að gera	0	100

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTI-PLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
		<p>sundlaug/baðlón og aðra afþreyingu fyrir gesti. Heimilt að byggja þjónustuhús 100 – 600 m² hvert, m.a. fyrir starfsmanna-aðstöðu/íbúðir, verslun, veitingar og í tengslum við afþreyingu gesta. Heildarbyggingarmagn beggja lóða skal ekki fara yfir 2.000 m².</p> <p>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 ásýndaráhrifum bygginga. Í deiliskipulagi skal setja ítarlegri skilmála um þetta. Stærð svæðis er 12,6 ha.</p>		

5 NÝTT DEILISKIPULAG

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

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur 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.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar eru áhrif af skipulagsáformum metin. Hafa þarf í huga nákvæmni áætlunar og stöðu hennar á skipulagsstigi. Við breytingu aðalskipulags er óvíst að hægt sé að meta öll umhverfisáhrif með fullnægjandi hætti vegna skorts á fyrirliggjandi gögnum og/eða upplýsingum. Í slíkum tilfellum er nánar gert grein fyrir ákveðnum umhverfisþáttum á síðari stigum skipulagsvinnu, s.s. við gerð deiliskipulags eða umsókn um framkvæmdar- og/eða starfsleyfi.

6.1 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núllkostur) verður borin saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

6.2 Umhverfisþættir og áherslur

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

TAFLA 2. Umhverfisþættir, markmið og matsspurningar.

UMhverfisþáttur	UMhverfismarkmið	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. Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands. Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. 	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun? Hefur stefnan áhrif á að góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til matvælaframleiðslu?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028</i> <ul style="list-style-type: none"> Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. <i>60/2013 lög um náttúruvernd</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að verndun líffræðilegra fjölbreytni og búsvæði dýra. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun.</i> <i>Grunnvatn.</i>	<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> 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> <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <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. 	Er hættu á mengun vegna stefnu skipulagsins? Kemur stefnan í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum?
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i> <i>Ferðamenn.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. <ul style="list-style-type: none"> Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa? Hefur stefnan áhrif á ferðamenn?

Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Aðalskráning fornminja.</i> <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none">• Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?
----------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

6.3 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG

Áhrif á landnotkun og land eru óveruleg. Uppbygging á óbyggðum hluta lands kemur óhjákvæmilega til með að breyta ásýnd svæðis. 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. Með hliðsjón af umfjöllun um náttúruvar og ræktunarskilyrði svæðisins er landið ekki talið mikilvægt til ræktunar. Vegna nálægðar við aðra byggð og sambærilegrar starfsemi er 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 innan svæðisins. 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. Við frekari útfærslu þarf jafnframt að liggja fyrir að vatnsöflun og veitur geti mætt fyrirhugaðri starfsemi án neikvæðra áhrifa. Möguleiki er á hreinsun/endurnýtingu vatns og/eða borun eftir vatni, fáist ekki nægilegt vatn frá Höfðaveitu. Ekki er hitaveita á svæðinu. Umferð verður meiri vegna tíðari ferða að og frá svæðinu en með öruggum veltengingum er hægt að draga úr hættu á árekstrum.

Áhrif á samfélagið eru jákvæð. Stefna skipulagsins er atvinnuskapandi og tekjuaflandi fyrir sveitarfélagið og getur leitt af sér fjölgun íbúa. Verið er að fjölga gistirýmum og auka þjónustu við ferðamenn. Þá býður nágrennið 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 skipulagssvæðis en hraun sem nýtur verndar skv. lögum nr. 60/2013 er þar að finna. 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 læknum.

GILDANDI SKIPULAG

Áhrif á landnotkun, land, gróður og dýr eru óveruleg. Engin breyting. Svæðið heldur sér í núverandi ástandi.

Áhrif á heilbrigði og samfélag eru óveruleg. Engin breyting.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru á skipulagssvæðinu og hraun raskast ekki þar sem engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar.

6.4 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.

Breytingin 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 breytingin 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.

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

7.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var auglýst frá 12. febrúar til 27. mars 2026. Umsagnir bárust frá: Skipulagsstofnun, Mílu og Landsneti.

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

7.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

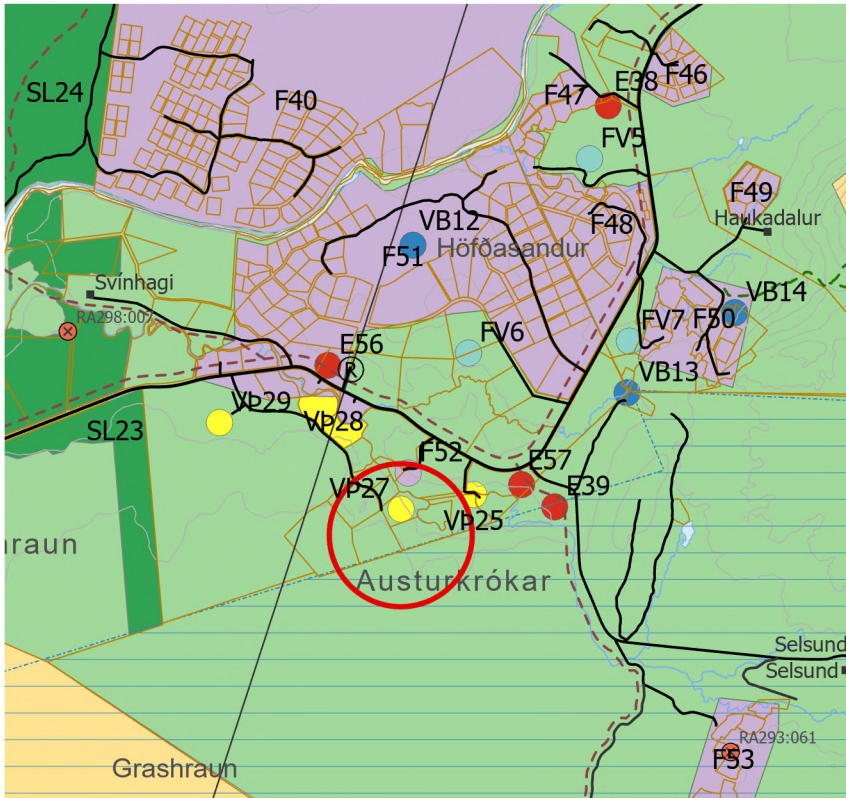
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Náttúruverndarstofnun
- Brunavarnir Rangárvallasýslu

7.3 Skipulagsferlið

Reiknað er með að aðalskipulagsbreytingin verði kynnt snemma vors 2026, auglýst sumar og staðfest fyrir haustið 2026.

Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

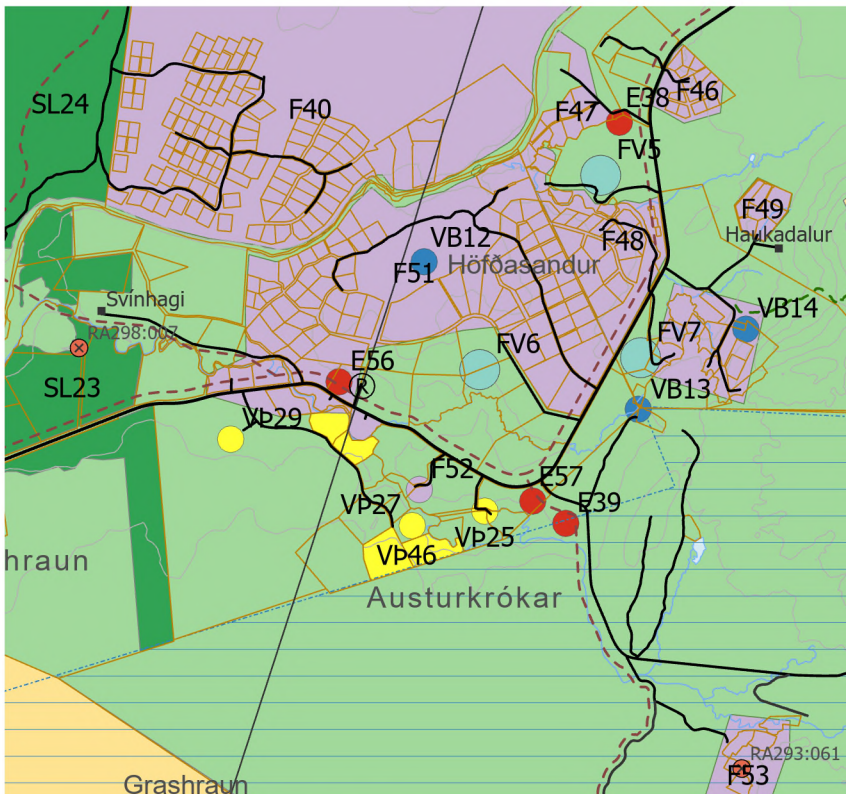
Breyting aðalskipulags - Svínhagi



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Verslun- og þjónusta
- Óbyggð svæði
- Vatnsvernd fjarvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Flugvellir
- Verslun- og þjónusta
- Vatnsból
- Sveitarfélagamörk
- ⊗ Forminjar undir hverfisvernd ónálvæm staðsetning
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Gönguleið
- Reiðleið
- Ⓜ Háspennulína 132-220 kV
- Vatnafar
- Stöðuvatn, tjörn, á og lækur



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skipulagsgögn:

Uppdráttur þessi og greinargerð.

TILLAGA



Breyting - aðalskipulags
Svínhagi

Verk: 114153

Unnið: GAL

Mælikvarði: 1:50.000

Breytt dags:

Blaðstærð: A4

Rýnt: IS

Dags: 04.03.2026

