



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting aðalskipulags

Verzlunar- og þjónustusvæði í Svínhaga, Stækkun VP25.

31.10.2023

Br. 23.11.2023





## SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann \_\_\_\_\_

---

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

---

---

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 19.09.2023 með athugasemdafresti til: 03.10.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

## AÐALSKIPULAGSBREYING

### SKJALALYKILL

103500-GRG-001-V01

### HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir / Brynja Rán Egilsdóttir

### RÝNT

Ásgeir Jónsson

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2016-2026	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornminjar	6
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	6
4.1	Breytingar á uppdrætti	6
4.2	Breytingar á greinargerð	6
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Umhverfisþættir og áherslur	7
5.2	Valkostir	8
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	8
5.3.1	Niðurstaða	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	9
6.2	Skipulagsferli	10

## 1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í aðalskipulag er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæðið VP25 og nær það yfir spilduna SH-16 (L218363). Með breytingunni verður spildan SH-18 (L218365) hluti af VP25 og stækkar það úr 5 ha í rúma 11 ha, heimild verður fyrir gistingu fyrir allt að 100 gesti, 50 innan hvorrar lóðar.

### 1.1 Skipulagsgögn

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

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:50.000
- Greinargerð þessi.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Áformað er að auka gisti möguleika, þannig að verði gisting fyrir allt að 100 manns innan skipulagssvæðisins. Mikil eftirspurn er eftir gistirýmum enda hefur fjölgun gesta og eftirspurn eftir þjónustu við ferðamenn aukist verulega síðustu ár, ef frá er talið Covid – tímabilið. Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands fjölgaði skráðum gistinóttum á hótelum á Suðurlandi um 15% milli áranna 2022 og 2023, eða úr 111.629 í 128.566. Einnig er áætlað að heildarfjöldi erlendra gistinátta í heimagistingu, þ.e.a.s. airbnb, til að mynda hafi verið um 180.000 í september á Íslandi.<sup>1</sup> Þrátt fyrir 5. gr. jarðlaga nr. 81/2004 vill sveitarfélagið heimila breytinguna á þeim forsendum að mikil eftirspurn er eftir svæðum fyrir þjónustu við ferðamenn í sveitarfélaginu og ekkert því til fyrirstöðu á meðan að það er nægt framboð af landbúnaðarlandi. Auk þess er sem lítil eftirspurn er eftir landbúnaðarlandi til matvælaframleiðslu. Skipulagssvæðið er fremur rýrt en hefur verið grætt upp að hluta en tæplega myndi það flokkast sem úrvals landbúnaðarland.

### 2.1 Staðhættir

VP25 er staðsett í landi Svínhaga á spildum SH-16 og SH-18. Aðkoma er upp Rangárvallaveg, um Þingskálaveg og um aðkomuveg að skipulagssvæðinu. Þingskálavegur flokkast sem tengivegur skv. vegflokkan Vegagerðarinnar. Spildan SH-16 hefur þegar verið skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði en SH-18 er á skilgreindu landbúnaðarlandi. Á spildum sem liggja upp að skipulagssvæðinu hafa verið deiliskipulagðar lóðir fyrir uppbyggingu á fastri búsetu á landbúnaðarlóðum og er talsvert af landi skilgreint undir frístundabyggð og verslun- og þjónustu í grenndinni.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er að finna mosamóavist, grasmelavist og víðikjarrvist. Vatnsverndarsvæðið VB13 Kanastaðabotnar - Vatnsvernd fjarsvæði nær að lóðarmörkum SH-18. Einnig rennur Selsundslækur meðfram skipulagssvæðinu en þar sem um læk er að ræða, gilda ekki ákvæði

<sup>1</sup> Hagstofa Íslands, <https://www.hagstofa.is/utgafur/frettasafn/ferdathjonusta/gistinaetur-i-september-2023/>

skipulagsreglugerðar um að ekki sé heimilt „að reisa mannvirki nær vötum, ám eða sjó en 50m“. Hugað verður að góðu rými sem og aðgengi að læknum og meðfram honum fyrir gangandi umferð.

### 3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1 Landsskipulagsstefna 2016-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

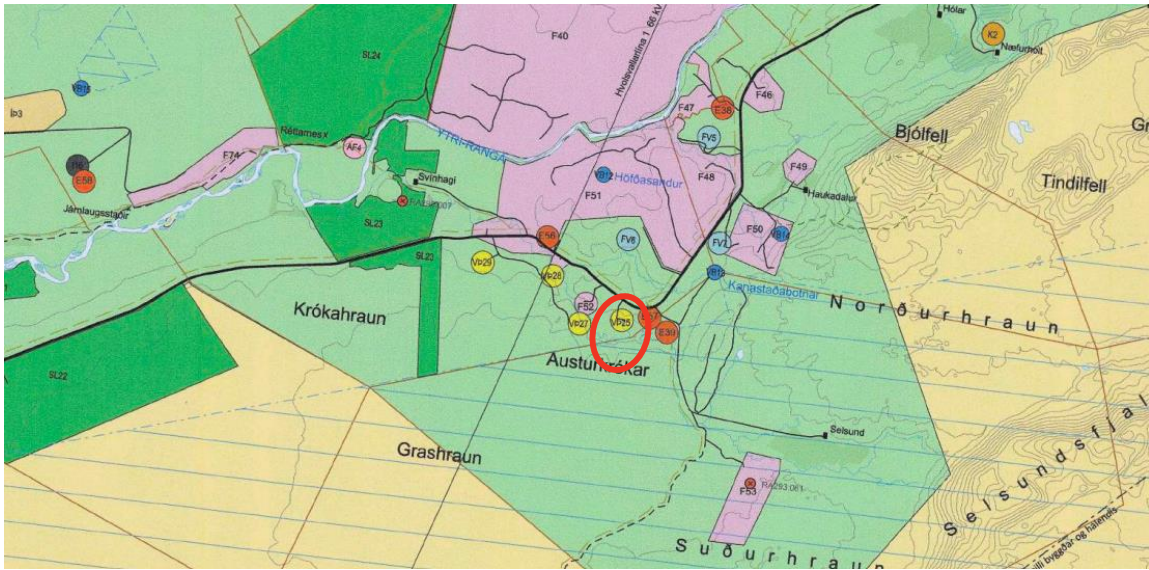
„Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. Jafnframt verði gætt að álaga á vatn og vatnsvernd. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá.“

#### 3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Eftirfarandi stefna er fyrir 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 byggðalagið. Dregið verður úr álaga af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
Vb25	Svínhagi	Gert er ráð fyrir gistingu í smáhýsum fyrir allt að 20 gesti og þjónustu við gesti á lóðum SH16 og SH18. Stærð svæðis er allt að 5 ha.	0	20



**MYND 1.** Hluti Aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauðu hringins.

### 3.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Svínhaga SH-16 sem tók í gildi árið 2020 þar sem gert er ráð fyrir byggingu þjónustuhúss og gestahúsa fyrir allt að 20 gesti. Unnið verður að deiliskipulagi fyrir Svínhaga SH-18.

### 3.4 Fornminjar

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

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

## 4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

### 4.1 Breytingar á uppdrætti

VP25 stækkar úr 5 ha yfir í rúma 11 ha fláka.

### 4.2 Breytingar á greinargerð

Breytt verður á texta VP25 í töflu um verslunar- og þjónustusvæði þar sem heimilað er að fjölga gestum (gistplássum) í allt að 100.



TAFLA. Texti í gildandi greinargerð

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
VP25	Svínhagi	Gert er ráð fyrir gistingu í smáhýsum fyrir allt að 20 gesti og þjónustu við gesti á lóðum SH16 og SH18. Stærð svæðis er allt að 5 ha.	0	20

TAFLA 1. Texti í breyttri greinargerð

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
VP25	Svínhagi	Gert er ráð fyrir gistingu í smáhýsum fyrir allt að 100 gesti og þjónustu, allt að 50 gesti á hvorri lóð SH16 og SH18. Heimilt er að byggja samtals allt að 30 hús, um 20-50m <sup>2</sup> hvert hús. Einnig er heimilt að byggja þjónustuhús/gestahús allt að 100 m <sup>2</sup> á hvorri lóð. Stærð svæðis er allt að 11 ha.	0	100

## 5 UMhverfismatsskýrsla

Aðalskipulagsbreytingin 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.

### 5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 3 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum.

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	MATSSPURNINGAR
Landnotkun og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast skal við að halda í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað.</li> <li>Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands.</li> <li>Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt til landbúnaðar.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Staðsetning og hönnun mannvirkja skal taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.</li> </ul>	
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stuðla að gróðurvernd og að landnýting verði í sátt við náttúruna og misbjóði henni ekki.</li> </ul> Vistgerðarkortlagning NÍ.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> <li>• Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Þjónusta við ferðamenn.</i>	Aðalskipulag Rangárþing ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Efla byggð og atvinnulíf, stuðla að fleiri og fjölbreyttari atvinnutækifærum.</li> <li>• Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

## 5.2 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við tillögu um breytt aðalskipulag.

## 5.3 Mat á umhverfisáhrifum

### BREYTT SKIPULAG:

**Áhrif á landslag og landnotkun eru meti óveruleg:** Uppbygging í dreifbýli kemur óhjákvæmilega til með að hafa áhrif á ásýnd svæðisins með mannvirkjagerð. Tekið er mið að staðháttum og verið er að byggja upp í samræmi við nærliggjandi svæði og viðhalda dreifbýlisyfirbragði. Með breyttu skipulagi er gengið á landbúnaðarland, sveitarfélagið hefur ekki flokkað landbúnaðarland með tilliti til gæða og því ólíklegt að umrætt svæði kæmi til með að vera nýtt undir landbúnað, þar sem svæðið er á melum og illa grónu svæði í jaðri landbúnaðarsvæðis. Nægilegt framboð af góðu landbúnaðarlandi er í sveitarfélaginu. Verið er að stuðla að hagkvæmri nýtingu lands þar sem innviðir, s.s. vegir og veitur eru þegar til staðar.

**Áhrif á gróður og dýralíf eru metin óveruleg:** Takmörkuð áhrif á gróður, svæðið verður ef til vill grætt upp til að prýða yfirbragð svæðisins. Stefna skipulagsins hefur ekki áhrif á dýralíf.



**Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg/neikvæð:** Ekki er hættá á mengun ef gengið er frá fráveitu og úrgangi með viðeigandi hætti í samræmi við lög og reglugerðir þar að lútandi. Umferð um svæðið kemur til með að aukast og þar að leiðandi útblástur og hávaði.

**Áhrif á samfélag eru metin jákvæð:** Verið er að fjölga gistirýmum og þjónustu við ferðamenn í takt við þarfir sveitarfélagsins sem styrkir atvinnulíf og eykur samkeppnishæfni svæðisins.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin óveruleg:** Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Hugað verður að fjarlægð uppbyggingar frá Selsundslæk í deiliskipulagi.

#### GILDANDI SKIPULAG:

**Áhrif á landslag og landnotkun, gróður og dýr, heilbrigði og öryggi og minjar eru metin óveruleg/óviss:** Ekki er heimild fyrir uppbyggingu á gistingu fyrir ferðamenn. Heimilt er að byggja upp í samræmi við stefnu aðalskipulags um landbúnaðarlóðir. Slík uppbygging kæmi til með að hafa álíka áhrif á ofangreinda umhverfisætti og uppbygging á umræddri verslunar- og þjónustustarfsemi.

**Áhrif á samfélag eru óveruleg:** Stefnan hefur ekki í för með sér fjölgun á gistirýmum eða eflingu á þjónustu við ferðamenn. Stefnan hefur ekki jákvæð áhrif á atvinnulíf. Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu á landbúnaðarlóð sem fjölgar íbúum í sveitarfélaginu sem er jákvætt fyrir sveitarfélagið.

#### 5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið telur að heildaráhrif breytingarinnar séu jákvæð. Verið er að byggja upp þjónustu við ferðamenn og fjölga gistirýmum í sveitarfélaginu en mikil þörf er á slíku. Verið er að koma til móts við ósk landeiganda um að nýta landið til tekjuöflunar og kemur uppbygging á svæðinu til með að skapa atvinnutækifæri og auka samkeppnishæfni sveitarfélagsins. Ekki er talið að breytingin komi til með að hafa marktæk áhrif á landbúnaðarland innan sveitarfélagsins.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í september 2023. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Umhverfisstofnun, Rarik og Vegagerðinni.

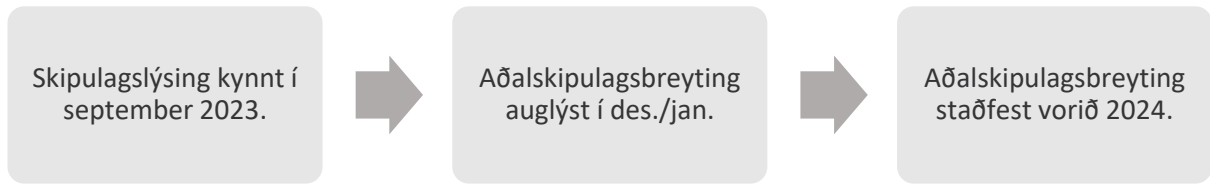
### 6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

## 6.2 Skipulagsferli

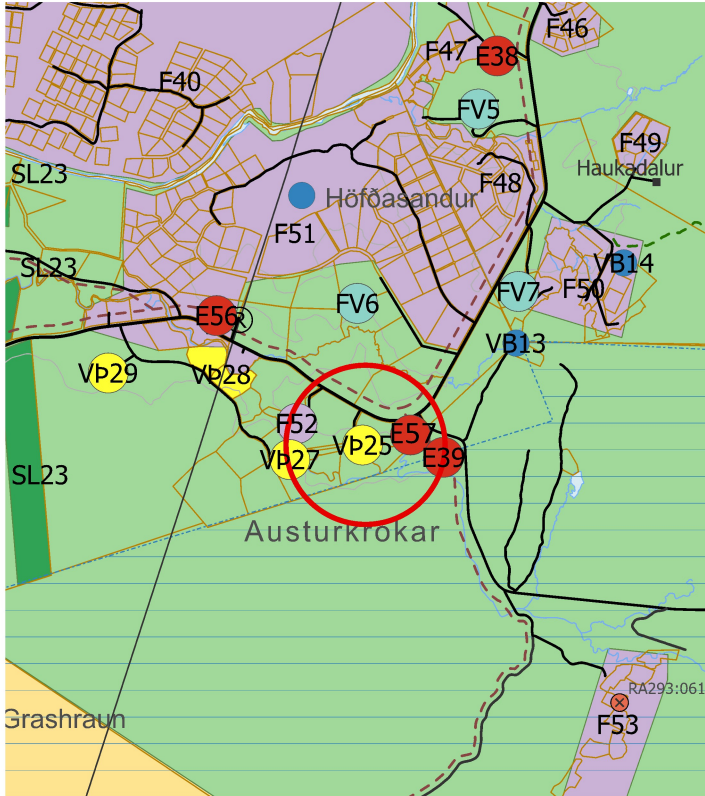


## 6.3 Breytingar á vinnslutíma

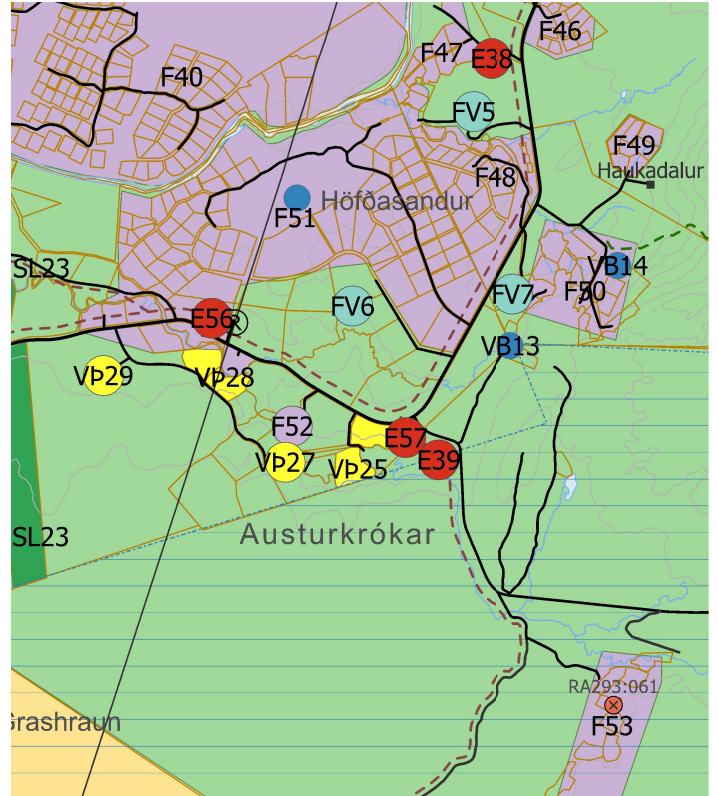
Gerð er breyting samkvæmt ábendingum Skipulagsstofnunar um frekari rökstuðning á breyttri landnotkun skv. 5. gr. jarðalaga og stafræn gögn uppfærð.

# Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

## Breyting aðalskipulags - VP25 breyting í Svínhaga SH-16 og SH-18.



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

### Skýringar

#### Landnotkun

- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Verslun- og þjónusta
- Óbyggð svæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Flugvellir
- Verslun- og þjónusta
- Vatnsból

#### Samgöngur og veitur

- Töngvegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Gönguleið
- Reiðleið
- R Háspennulína 132-220 kV

#### Takmarkanir á landnotkun

- Vatnsvernd fjarsvæði
- x Fornminjar undir hverfisvernd ónálvæm staðsetning

#### Tákn til skýringar

- Sveitarfélamörk
- Svæði sem breytingin nær til



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028  
Breyting aðalskipulags -  
VP25 breyting í Svínhaga SH-16 og SH-18.

Verk: 103500  
Unnið: GAL/MS

Blaðstærð: A4  
Rýnt: ÁJ/IS

Mælikvarði: 1:50.000  
Dags: 31.10.2023  
Breytt dags: