



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2020-2032

Ytri-Skógar

– fjölgun íbúða í ÍB23 og skilmálabreyting varðandi VP29

30.09.2025





SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings eystra þann 12.02.26



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 21.04.26

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 12.09.25 með athugasemdafresti til: 30.09.25.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: 12.09.25 með athugasemdafresti til: 30.09.25

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 11.12.25 með athugasemdafresti til: 23.01.26

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

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

113294-001-V01

HÖFUNDUR

AJJ/BRE

RÝNT

AJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Forsendur breytingar	4
2.2	Staðhættir	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032	5
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	7
4.1	Breyting á greinargerð	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Valkostir og umhverfisáhrif	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	10
6.2	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

Rangárþing eystra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til þéttbýlis að Skógum undir Eyjafjöllum. Verið er að fjölga íbúðum innan íbúðarbyggðar (ÍB23) og verslunar- og þjónustusvæðis Ytri-Skóga við gamla Héraðsskólann (VP29). Samhliða er texti gildandi skipulags leiðréttur, varðandi þessi svæði. Markmið breytingar er að bjóða upp á aukið framboð og fjölbreytni íbúðarhúsnæðis á Skógum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Forsendur breytingar

Sveitarfélagið hyggst auka fjölda íbúða sem heimilaðar eru innan þéttbýlisins á Skógum. Á svæðinu er gamli héraðsskólinn sem reistur var árið 1949. Í dag er þar boðið upp á fjölbreyttar gisti- og afþreyingarmöguleika ásamt veitingaþjónustu. Svæðið er vinsæll viðkomustaður ferðamanna m.a. vegna fjarlægðar frá Skógafossi og fara margir um Byggðasafnið á Skógum. Völvuskógur liggur ofan við svæðið með ýmsum gönguleiðum og frá Skógum er gönguleið upp á Fimmvörðuháls.

Eftirspurn hefur aukist á fastri búsetu innan svæðis m.a. fyrir starfsfólk ferðaþjónustu, og telur sveitarfélagið jákvætt að íbúum svæðisins fjölgi. Afmörkun svæðanna helst óbreytt en fjöldi íbúða eykst úr 7 í 16 og heimilaðar verða allt að 8 íbúðir innan verslunar- og þjónustusvæðis. Skilmálar verða settir um uppbyggingu íbúða innan svæðanna beggja. Gert er ráð fyrir að hús geti verið á tveimur hæðum innan íbúðarsvæðis og á einni til þremur hæðum innan verslunar- og þjónustusvæðis. Áhersla verður lögð á að hafa samræmi í yfirbragði milli nýrra húsa og núverandi bygginga.



Mynd 1 Yfirlitsmynd af Skógum - mynd af vefsíðu Rangárþings eystra.

2.2 Staðhættir

Skipulagssvæðið er innan þéttbýlismarka Skóga. Aðkoma að svæðinu er um Skógarveg (nr. 2420) frá Hringvegi. Svæðið er þegar byggt og engar vistgerðir eða aðrar náttúruminjar eru þar sem njóta verndar en skv. vistgerðakorti NÍ¹ er þar fyrst og fremst að finna tún og akurlendi.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

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.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi eru svæðin skilgreind sem íbúðarbyggð og verslunar- og þjónustusvæði. Í gildandi aðalskipulagi kemur fram í greinargerð að 2 eldri hús séu innan ÍB23, en þau hús sem vísað er til eru innan VP 29.

Í samræmi við kafla 3.3.1 **Íbúðarbyggð (ÍB)** eru eftirfarandi skilmálar:

- Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II, fyrir allt að 10 manns, skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Gistingin fellur undir c og g liði í 4. gr. reglugerðarinnar. Innan lóða skulu vera nægilega mörg bílastæði til að anna gestafjölda.
- Grenndarkynna skal allar umsóknir um atvinnustarfsemi innan íbúðarbyggðar.
- Nýjar byggingar falli vel að eldri byggð.
- Byggð skal vera lágrest, á 1-2 hæðum. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,2-0,5.

TAFLA 1. Hluti töflu gildandi aðalskipulags fyrir íbúðarbyggð á Skógum.

AUÐKENNI	HEITI	STÆRÐ HA	FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS / SKIPULAGSÁKVÆÐI
ÍB23	Skógar	0,2	2	5	Íbúðarbyggð. 2 eldri hús og lóðir fyrir 5 nýjar íbúðir (einbýlishús og 2 parhús). Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Í samræmi við kafla 3.3.2 **Verslun og þjónusta (VP)** er eftirfarandi stefna:

- Haldið verði áfram uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæða eftir því sem þarf, í samræmi við fjölgun íbúa og gesta.
- Að við skipulag byggðar og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst og hús og svæði nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.
- Að uppbygging á verslunar- og þjónustusvæðum sé með þeim hætti að hún stuðli að gönguvænu umhverfi og styðji við vistvænar samgöngur.

TAFLA 2. Hluti töflu gildandi aðalskipulags fyrir verslunar- og þjónustusvæði á Skógum.

AUÐKENNI	HEITI SVÆÐIS	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
VP29	Ytri-Skógar við gamla Héraðsskólann	Gisti- og veitingaþjónusta, m.a. í gömlu skólahúsunum og íbúðarhúsum. Heimilt að stækka byggingar og skal þá gæta að samræmi í yfirbragði v. núverandi byggingar. Byggingar á 1-3 hæðum. Nhl. lóða 0,2-0,9. Heimilt að vera með fasta búsetu á svæðinu og nú þegar er föst búseta innan svæðis.	1,7



MYND 3. Hluti af aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032. Skipulagssvæðin eru innan rauða hringsins.

4 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Gerð verður breyting á skilmálum í greinargerð fyrir ÍB23 og Vp29 þar sem íbúðum verður fjölgað. Afmörkun helst óbreytt.

4.1 Breyting á greinargerð

Breytt er texta í eftirfarandi töflu um íbúðarbyggð ásamt verslunar- og þjónustusvæði. Gildandi töflur eru í kafla 3.2.

TAFLA 3. Hluti breyttrar töflu gildandi aðalskipulags fyrir íbúðarbyggð á Skógum:

AUÐKENNI	HEITI	STÆRÐ HA	FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS/SKIPULAGSÁKVÆÐI
ÍB23	Skógar	0,2	16	9	Íbúðabyggð. Heimilt að byggja allt að 16 litlar íbúðir. Byggingar verða á einni til tveim hæðum. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

TAFLA 4. Hluti breyttrar töflu gildandi aðalskipulags fyrir verslunar- og þjónustusvæði á Skógum.

AUÐKENNI	HEITI SVÆÐIS	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
Vp29	Ytri-Skógar við gamla Héraðsskólann	Gisti- og veitingaþjónusta, m.a. í gömlu skólahúsunum og íbúðarhúsum. Heimilt að vera með fasta búsetu á svæðinu. Heimilt að stækka byggingar til ferðaþjónustu og/eða fastrar búsetu. Gæta skal að samræmi í yfirbragði núverandi byggingar. Byggingar á 1-3 hæðum. Nhl. lóða 0,2-0,9.	1,7

5 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.

TAFLA 5. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMID	MATSSPURNINGAR
Land og landslag. <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Ósnortið náttúrulegt yfirbragð.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <i>Stefna í aðalskipulagi Rangárbings eystra 2020-2032.</i>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á yfirbragð byggðar?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Umferðaröryggi.</i> <i>Heilsufar íbúa.</i> <i>Útivistarmöguleikar.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <i>Stefna í aðalskipulagi Rangárbings eystra 2020-2032.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á heilsu íbúa og hvatningu til hreyfingar? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika íbúa?
Heilnæmt umhverfi Mengun og hávaði. Vatnsvernd.	<i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.</i> • Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. <i>Reglugerð um hávaða 724/2008.</i> <i>Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.</i> <i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?
Samfélag Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Íbúafjöldi.	<i>Stefna í aðalskipulagi Rangárbings eystra 2020-2032.</i> <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> • Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. • Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <i>Stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i> • Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð.	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á fjölgun íbúa?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMÍÐ	MATSSPURNINGAR
Minjar og verndarsvæði Fornminjar	<p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja. <p><i>Aðalskráning fornminja.</i></p> <p><i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i></p> <p><i>Náttúruverndarlög nr. 60/2013.</i></p>	Hefur stefnan áhrif á náttúru- og menningarminjar?

5.1 Valkostir og umhverfisáhrif

Stefna í gildandi aðalskipulagi er borin saman við stefnu í breyttu skipulagi. Afmörkun svæðanna helst óbreytt en fjöldi íbúða eykst úr 7 í 16 og áfram heimilaðar íbúðir innan verslunar- og þjónustusvæðis.

Breytt skipulag

Áhrif á land og ásýnd eru óveruleg. Umfangsmeiri uppbygging á sér stað sem hefur áhrif á yfirbragð og ásýnd svæðisins en þó innan þeirra marka sem sett er upp í almennri stefnu fyrir þéttbýli í aðalskipulagi. Verið er að breyta íbúða samsetningu byggðarinnar með fjölbýlishúsum og heimilt verður að vera með hús á tveimur hæðum sem getur skert útsýni íbúa nærliggjandi svæða. Svæðið heldur sinni stærð og því er ekki verið að auka rask á landi. Skilmálar verða settir í breyttu deiliskipulagi um byggingarskilmála og yfirbragð byggðar.

Áhrif á heilbrigði eru neikvæð/jákvæð. Umferð kemur til með að aukast og við það mengun og hávaði frá bílum. Hinsvegar er gert ráð fyrir vistvænum samgöngum með góðum göngutengingum og hjólastígum ásamt opnum dvalarsvæðum fyrir íbúa og tengingar við útivistarsvæði. Skipulagið styður því við markmið sveitarfélagsins um heilsueflandi samfélag. Umfang breytingarinnar er ekki þess eðlis að áhrif verði á vatnshlot. Gengið verður frá fráveitumálum með viðeigandi hætti.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Verið er að þétta byggðina og auka framboð af fjölbreyttum stærðum og gerðum íbúða. Heildar íbúafjöldi svæðis eykst og við það styrkist tekjustofn sveitarfélagsins. Við gerð deiliskipulags er hugað að útivistarsvæðum og leiksvæðum og góðum tengingum við nærliggjandi svæði sem eykur lífsgæði íbúa. Samfélagið verður öflugt og aðdráttarafl bæjarins eykst.

Núll-kostur

Áhrif á land og ásýnd eru óveruleg. Yfirbragð svæðis einkennist af einbýlis- og parhúsum á einni hæð. Minni þéttleiki og fjölbreytileiki er á byggðinni. Ekki verður rask á landi og ásýnd.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Umferð og hávaði mun ekki aukast samhliða fjölgun íbúa umfram það sem gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi.

Áhrif á samfélag eru neikvæð. Ekki er verið að taka mið af breyttum aðstæðum og koma til móts við aukna eftirspurn eftir fjölbreyttari stærðum og gerðum íbúa. Hefur ekki áhrif á fjölgun íbúa umfram gildandi skipulag.

Niðurstaða

Breytingin er í samræmi við stefnu aðalskipulags um þróun þéttbýlisins á Skógum, verið er að bregðast við breytingum á eftirspurn eftir fjölbreyttum gerðum íbúða. Uppbygging innan þegar skilgreindra íbúðarsvæða skapar samfellu í byggðinni, kemur í veg fyrir að nýtt og/eða lítt raskað svæði sé tekið undir íbúðarbyggð og stuðlar að hagkvæmni með því að nýta þá innviði sem þegar eru til staðar. Skilmálar eru settir í breyttu aðalskipulagi til að tryggja að byggð falli vel að umhverfinu. Íbúum kemur til með að fjölga og meiri líkur á að allir geta fundið íbúðir við sitt hæfi. Meiri umferð verður um svæðið en áhersla er lögð á að skapa mannvænt umhverfi þar sem íbúar geta nýtt sér vistvænar samgöngur og stundað útivist sér til heilsubótar.

Sveitarfélagið er hlynt breytingunni og telur að heildaráhrif hennar séu jákvæð.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í september 2025. Umsagnir bárust frá Brunavörnum, Heilbrigðiseftirliti og Mýrdalshrepp. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerð

6.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli:

