



Til þess sem málið varðar

Hella, 16. apríl 2026
2604002 JRÖ

Efni: Grenndarkynning óveruleg br ask

Oddspartur - grenndarkynning

Breyting á aðalskipulagi

Á fundi skipulagsnefndar 9. apríl 2026 var tekið fyrir erindi Heljar stay ehf. þar sem unnið hefur verið að breytingu á texta í greinargerð gildandi aðalskipulags. Breytingin fellst í að skýra betur breytingu aðalskipulags sem unnin var og samþykkt 10 júní 2025. Heildar byggingarmagn er aukið úr 1000 m² í 1700 m² auk þess sem skilmálum um dreifbýlisyfirbragð eru felldir út. Gerð er breyting á deiliskipulagi samhliða aðalskipulagsbreytingu.

Á fundi Skipulags- og umferðarnefndar þann 09.04.2026 var eftirfarandi bókað:

„ Skipulags- og umferðarnefnd leggur til að gerð verði breyting á aðalskipulagi og texti leiðréttur í samræmi við framlögð gögn. Nefndin telur að um óverulega breytingu sé að ræða og verði því farið með málið í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem breytingin hefur óveruleg áhrif á aðra en hlutaðeigandi lóðareigendur innan Verslunar- og þjónustusvæðisins VP41. Nefndin leggur til að breytingin verð kynnt nærliggjandi hagsmunaaðilum.“

Með vísan til 44. gr. laga nr. 123/2010 er eftirtöldum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna: Vesturholt 1 (165437) og Önnupartur (165457)

Bent skal á að leigutakar húsnæðis á ofangreindum lóðum teljast einnig til hagsmunaaðila og skulu húseigendur kynna tillöguna fyrir þeim. Nánari upplýsingar eru veittar hjá Skipulagsfulltrúa.

Kynning hefst þann 16. apríl og skal athugasemdum við ofanskráða tillögu komið í gegnum www.skipulagsgatt.is undir mál nr. 454/2026, til skipulagsfulltrúa skriflega eða á netfangið jonragnar@ry.is eigi síðar en 14. maí 2026. Þeir sem ekki senda inn athugasemdir fyrir tilskilinn frest teljast tillögunni samþykkir.

Virðingarfyllt,

Jón Ragnar Örlygsson
Aðstoðarmaður skipulagsfulltrúa

Aðalskipulag Rangárþings Ytra 2016-2028

Breyting aðalskipulags - Oddspartur Loki



GREINARGERÐ

Gerð er óveruleg breyting á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin felst í að skýra betur breytingu aðalskipulags sem unnin var og samþykkt 10 júní 2025. Heildar byggingarmagn er aukið úr 1000 m² í 1700 m² auk þess sem skilmálum um dreifbýlisyfirbragð eru felldir út. Gerð er breyting á deiliskipulagi samhliða aðalskipulagsbreytingu.

BREYTING SKIPULAGS

Uppfærðir eru skilmálar í töflu um verslunar- og þjónustusvæðið VP41:

Gildandi skilmálar fyrir VP41

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
VP41	Oddspartur Loki	Á staðnum er rekin ferðabjónusta, m.a. með gistingu og veitingum. Heimilt er að efla starfsemi, s.s. vera með gistingu fyrir allt að 70 gesti og veitingasölu. Heimilt er að byggja við núverandi húsnæði fyrir veitingasölu eða byggja nýtt. Heimilt er að vera með gistingu í allt að 15 gestahúsum og einu þjónustuhúsi fyrir kúluhúsin. Heimilt er að vera með fasta búsetu í tveimur íbúðum. Heildar byggingarmagn er allt að 1000 m ² . Gæta skal samræmis í útliti og yfirbragði allra mannvirkja og ganga vel frá landi að framkvæmdum loknum. Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð á þeim hluta svæðisins sem er í dreifbýli. Forðast skal að taka meira land undir mannvirki en nauðsyn krefur. Stærð skipulagsvæðis er 5,5 ha.	4	70

Breyttir skilmálar fyrir VP41

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
VP41	Oddspartur Loki	Á staðnum er rekin ferðabjónusta, m.a. með gistingu og veitingum. Heimilt er að efla starfsemi, s.s. vera með gistingu fyrir allt að 70 gesti og veitingasölu. Heimilt er að byggja við núverandi húsnæði fyrir veitingasölu eða byggja nýtt. Heimilt er að vera með gistingu í allt að 25 gestahúsum og einu þjónustuhúsi fyrir kúluhúsin. Heimilt er að vera með fasta búsetu í tveimur íbúðum. Heildar byggingarmagn er allt að 1700 m ² . Gæta skal samræmis í útliti og yfirbragði allra mannvirkja og ganga vel frá landi að framkvæmdum loknum. Forðast skal að taka meira land undir mannvirki en nauðsyn krefur. Stærð skipulagsvæðis er 5,5 ha.	4	70



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR - EKKI Í KVARÐA

UMHVERFISÁHRIF

Umhverfisáhrif breytingarinnar eru óveruleg. Svæðið er að hluta til utan skilgreinds þéttbýlis og liggur ekki þétt upp að annarri byggð. Ekki er verið að taka meira land undir en nú þegar hefur verið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Fjöldi gistiplássá helst óbreytt en umfang uppbyggingar eykst lítillega, enda um að ræða breytingu um að heimiluð uppbygging átti að vera til viðbótar þeim byggingum sem fyrir voru á jörðinni Oddsparti, þegar breyting aðalskipulags var gerð 2025. Byggt verður upp í samræmi við skilmála í gildandi aðalskipulagi. Tekið er út orðalag um að halda í dreifbýlisyfirbragð enda er bygging kúluhúsa eða grúpa smáhýsa ekki hefðbundið yfirbragð þéttbýlis.

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem hlotið hefur málsmeðferð

skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br í

skipulags- og umhverfisnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Rangárþings Ytra þann _____

Tillagan var grenndarkynnt.

f.h.Sveitarfélagsins Rangárþings Ytra _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Oddspartur Loki

Breyting aðalskipulags

Rangárþing Ytra

SKJALALYKILL:

114639

BLADSTÆRD:

A4

UNNID:

ASK

RÝNT:

ÁJ

MÆLIKVARÐI:

DAGS:

26.03.2026

DAGS.BREYT:
