



MINNISBLAÐ

Til: Skipulags- og byggingarfulltrúi Rangárbings ytra
Frá: LEX lögmansstofa / Fjölur Ólafsson lrl.
Dags: 18. maí 2026
Efni: Snjallsteinshöfði 3 og 4 – álitaefni varðandi deiliskipulagstillögu

- (1) Skipulags- og byggingarfulltrúi Rangárbings ytra hefur óskað eftir áliti LEX á álitaefnum sem tengjast deiliskipulagstillögu fyrir Snjallsteinshöfða 4 („S4“).
- (2) Þann 14. janúar 2026 barst skipulags- og byggingarfulltrúa Rangárbings erindi, sem var sent f.h. eigenda S4. Í erindinu, sem varðar deiliskipulagstillögu fyrir Snjallsteinshöfða 4, er gerð grein fyrir því eigendur S4 hafi unnið að undirbúningi fyrir byggingu heilsárshúss á landspildu sinni og hafi fengið EFLU verkfræðistofu til að útbúa tillögu að deiliskipulagi fyrir landið að S4. Deiliskipulagstillagan var send til umsagnaraðila í ágúst 2024, eftir yfirferð skipulags- og byggingarfulltrúa, og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands gerði athugasemdir við deiliskipulagstillöguna. Þær athugasemdir lutu að því að á nærliggjandi landi Snjallsteinshöfða 3 („S3“) væru þrjú loðdýrahús og fjarlægð milli þeirra og fyrirhugaðra nýbygginga mannvirkja á S4 væri innan lögmæltra fjarlægðarmarka 6. gr. reglugerðar nr. 520/2015 um eldshús alifugla, loðdýra og svína.
- (3) Í erindi eigenda S4 kemur fram að þau telji sterk rök hníga að því að fjarlægðarmörk 6. gr. reglugerðar nr. 520/2015 eigi ekki við, og í því samhengi er vísað til þess að ekki sé í gildi starfsleyfi til loðdýraræktunar í dag og „allt að því útilokað“ að loðdýrarækt verði tekin upp að nýju. Jafnframt er vísað til þess að eigendur S3 hafi fjarlægt allan búnað úr húsunum sem nauðsynlegur er til loðdýraræktunar og að eigendur nýti mannvirkin „í allt öðrum tilgangi í dag og hýsa þar m.a. ferðavagna gegn gjaldi.“ Telja eigendur S3 að skráning mannvirkis eins og sér sem loðdýrahús geti ekki réttlætt að fjarlægðarmörk reglugerðarinnar eigi við undantekningarlaust. Er í erindinu aðallega farið fram á að skipulags- og byggingarfulltrúi Rangárbings ytra sjái til þess að núverandi skráning húsa á S3 verði afnumin eða breytt, en til vara að skipulags- og byggingarfulltrúi, og eftir atvikum sveitastjórn, samþykki deiliskipulagstillöguna þrátt fyrir umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, eftir atvikum með fyrirvara um að öðrum ábendingum heilbrigðiseftirlitsins skuli fullnægt. Þá er þess farið á leit við sveitastjórn að hlutast verði til um breytingu á gildandi aðalskipulagi Rangárbings ytra þannig að loðdýrarækt verði ekki lengur heimil í sveitarfélaginu.
- (4) Samkvæmt 9. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 er m.a. óheimilt að breyta notkun húss nema að fengnu leyfi byggingarfulltrúa. Þá er í lögum nr. 6/2001 um skráningu, merki og mat fasteigna m.a. að finna reglur um að skráning fasteigna skuli fela í sér nýjustu upplýsingar, sbr. 4. gr., þær skulu m.a. skráðar þegar breyting verður á notkun eignar, sbr. 2. mgr. 5. gr., viðkomandi sveitastjórn er ábyrg fyrir því að HMS berist upplýsingar um m.a. breytingar á mannvirkjum, sbr. 1. mgr. 19. gr., og HMS getur látið endurskoða

upplýsingar um einstakar fasteignir, og skal það jafnan gert ef sýnt er að upplýsingar í fasteignaskrá gefi ekki rétt lýsingu á fasteign, sbr. 1. og 2. mgr. 21. gr. laganna.

- (5) Samkvæmt þeim upplýsingum sem LEX hefur fengið hefur skoðun skipulags- og byggingarfulltrúa ekki leitt í ljós vísbendingar um að notkun umræddra húsa hafi verið breytt, þótt þau séu ekki notuð undir loðdýrarækt þessa stundina. Þá hefur verið leitað eftir afstöðu eiganda S3, sem áformar ekki að óska eftir breyttri skráningu. Þrátt fyrir að fjarlægðarmörk reglugerðar nr. 520/2015 hafi vissulega hamlandi áhrif á möguleika eiganda aðliggjandi landsvæða til uppbyggingar fasteigna, þá verður ekki séð að upplýsingar liggi fyrir um að notkun fasteignanna að S3 hafi verið breytt og/eða að skráning þeirra sé röng. Í því ljósi verður talið að ekki sé unnt að verða við kröfu eigenda S4 um að skráningu húsanna á S3 verð „afnumin eða breytt“, enda ekkert sem bendir til þess að skráning þeirra sé röng eða að notkun þeirra hafi verið breytt.
- (6) Með vísan til sömu raka verður jafnframt talið að ekki sé unnt að verða við kröfu eigenda S4 um að deiliskipulagstillaga verði samþykkt, þrátt fyrir umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Verður ekki annað séð en að ákvæði reglugerðar nr. 520/2015 um fjarlægðarmörk eigi við, sbr. einnig 20. gr. reglugerðar nr. 903/2024 um hollustuhætti sem fjallar um að þar sem kveðið er á um fjarlægðarmörk í öðrum reglugerðum eða í skipulagi skuli taka tillit til þeirra marka. Rétt er að nefna að í samskiptum skipulagsfulltrúa við lögmann eigenda S4 var minnst á hvort unnt væri að óska eftir undanþágu frá fjarlægðarmörkum reglugerðar nr. 520/2015. Í því samhengi er bent á að í 4. mgr. 12. gr. áðurnefndrar reglugerðar nr. 903/2024 er kveðið á um að ráðherra geti, þegar sérstaklega stendur á, veitt undanþágu frá einstökum greinum reglugerðarinnar. Þótt ákvæði 12. gr. sé undir IV. kafla reglugerðarinnar, sem snýr að skyldum rekstraraðila, þá virðist 12. gr. ekki útiloka að aðrir en rekstraraðilar óski eftir undanþágu frá greinum reglugerðarinnar, þ.m.t. 20. gr. reglugerðarinnar. Þótt ekki sé tekin afstaða til þess hér hvort skilyrði til veitingu undanþágu væru uppfyllt, þykir engu að síður rétt að minnst á þennan möguleika.
- (7) Í erindi eigenda S4 er þess jafnframt farið á leit við sveitastjórn, að sveitastjórn hlutist til um að breyta gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra þannig að loðdýrarækt verði ekki lengur heimil í sveitarfélaginu, með vísan til þess að slík starfsemi „samræmist ekki nútíma siðgæði og viðhorfi almennings til dýravelferðar og hefur verið á hröðu undanhaldi síðastliðin ár.“ Þótt hér sé ekki sett fram bein krafa um breytingu á aðalskipulagi þykir hér rétt að nefna að samkvæmt skipulagslögum er vald til að skipuleggja land innan marka sveitarfélags í höndum sveitastjórnar, sbr. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í aðalskipulagi kemur fram stefna sveitastjórnar um þróun sveitarfélagsins varðandi m.a. landnotkun, sbr. 28. gr. sömu laga. Sveitastjórnir hafa því víðtakt vald til að ákveða hvernig skipulagi innan marka sveitarfélagsins er háttað, en ber við beitingu þess valds að gæta að markmiðum skipulagslaga og almennum meginreglum stjórnisýsluréttarins. Sveitastjórnir hafa þannig mat um það hvernig skipulagi, þ.m.t. landnotkun, skuli háttað, og eiga einstakir landeigendur ekki lögvarinn rétt til að knýja fram breytingar á aðalskipulagi gegn vilja skipulagsyfirvalda. Þetta felur í sér að þótt mönnum sé vissulega ekki óheimilt að óska eftir breytingum á aðalskipulagi eða koma með hugmyndir að slíkum breytingum, þá er sveitastjórnnum ekki skylt að verða við slíkum beiðnum.

- FÓ