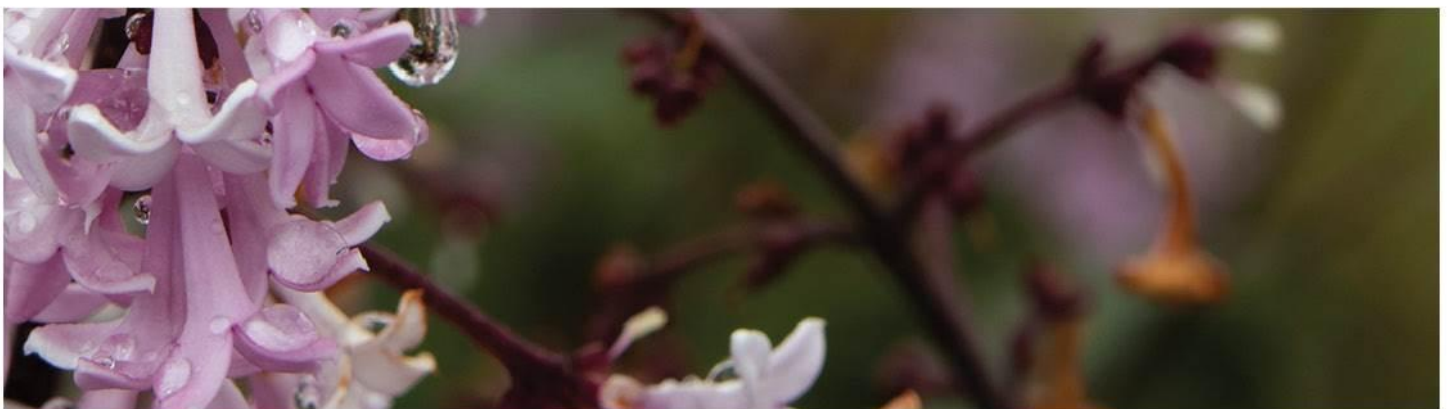




EINIHOLT 2 – DEILISKIPULAG JARÐARINNAR

Greinargerð

02.06.2026



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

f.h. Bláskógabyggðar

Skipulagslýsing var kynnt frá 08.01.2026 með umsagnarfresti til 30.01.2026.

Tillagan var kynnt frá 16.04.2026 með athugasemdafresti til 08.05.2026.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

113756-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

IS, ÖDJ

RÝNT

AB, ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Náttúrufar	5
2.2	Minjar	5
2.3	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	6
2.4	Landsskipulagsstefna 2024-2038	7
2.5	Vatnaáætlun 2022-2027	7
3	DEILISKIPULAG	8
3.1	Lóðir og byggingarreitir	8
3.2	Samgöngur og bílastæði	8
3.3	Meðhöndlun og geymsla hæsnaskíts	9
3.4	Veitur	9
3.4.1	Fráveita	9
3.4.2	Regnvatn	9
3.5	Sorp	9
3.6	Brunavarnir	10
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
4.1	Hönnun og upprættir	10
4.2	Mæliblöð	10
4.3	Frágangur umhverfis mannvirki	10
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
5.1	Valkostir og umhverfisáhrif	12
5.1.1	Niðurstaða	13
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	13

1 INNGANGUR

Sett er fram deiliskipulag fyrir íbúðar- og útihús og atvinnustarfsemi á jörðinni Einiholti 2 (180525). Jörðin er skráð 213 ha hjá HMS. Á jörðinni er íbúðarhús og útihús þar sem stundað er kjúklingaeldi með stæði fyrir 11 þús. kjúklinga. Einnig er þar flugbraut. Einholtsvegur nr. 358 liggur í gegnum jörðina og er aðkoma af honum.

Landeigandi hyggst byggja nýtt íbúðarhús með bílskúr, 5 gestahús, hesthús með reiðhöll, flugskýli og vera með gistingu fyrir allt að 30 gesti. Á núverandi bæjartorfu er fyrirhugað að byggja 2 hús til viðbótar fyrir kjúklingaeldi og vera alls með stæði fyrir alls 38 þús. kjúklinga.

Í aðalskipulagi er jörðin skilgreind sem landbúnaðarsvæði og þar er einnig flugbraut. Ekkert deiliskipulag er í gildi á jörðinni. Nýtt deiliskipulag er í samræmi við skilmála aðalskipulags og nær yfir hluta jarðarinnar. Stærð skipulagssvæðis er 13,4 ha.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum ásamt umhverfismatskýrslu og deiliskipulagsupprætti.

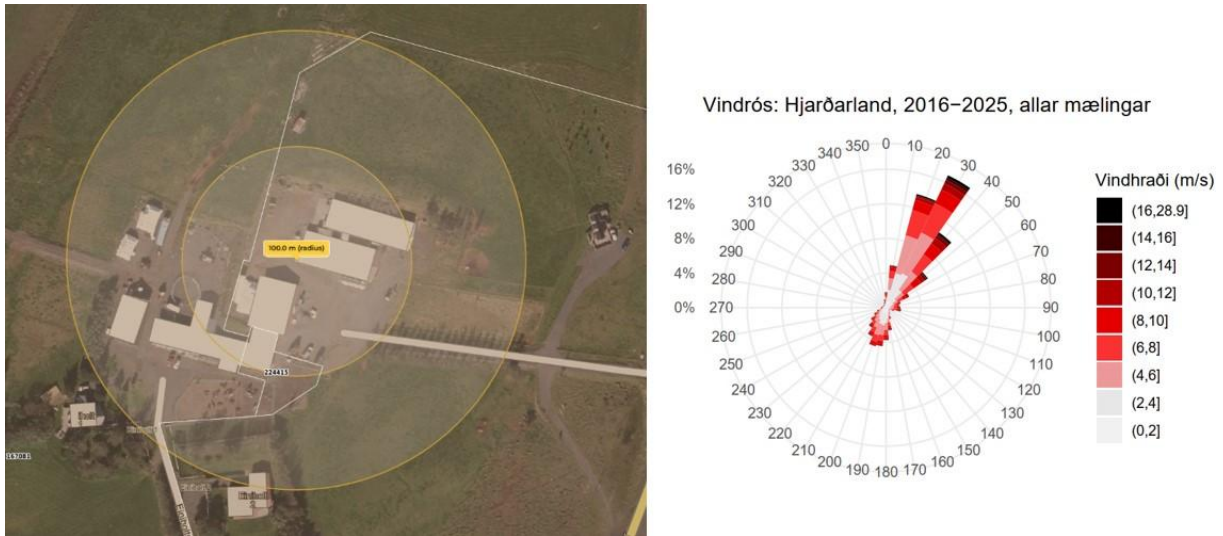
2 FORSENDUR OG STADHÆTTIR

Landeigandi hyggst byggja jörðina enn frekar upp og efla þá starfsemi sem er til staðar auk þess að gera ráð fyrir nýrri starfsemi.

Á bæjartorfu Einiholts 2 er rekið kjúklingaeldi með stæðum fyrir 11. þús. kjúklinga. Fyrirhugað er að efla starfsemina og fjölga stæðum fyrir kjúklinga í 38 þús. Í 6. gr. reglugerðar um eldihús alifugla, loðdýra og svína nr. 520/2015 kemur fram að á búum sem ætluð eru fyrir 40-85 þús. stæði fyrir kjúklinga skuli vera í minnst 50 m fjarlægð frá mannabústað, sem ekki tilheyrir rekstri búans. Stæði fyrir kjúklinga verða 38 þús. og eru því undir þessu viðmiði. Á mynd 1 sést að íbúðarhús á Einiholti 2 er í 90 m fjarlægð frá núverandi kjúklingahúsum og íbúðarhús á Einiholti 1 er í rúmlega 100 m fjarlægð. Ný kjúklingahús verða byggð norðan við núverandi kjúklingahús og enn fjær íbúðarhúsum.

Sveitarstjórn er heimilt að ákveða fjarlægðir umfram þau lágmark sem eru í reglugerð með hliðsjón af hugsanlegum umhverfisáhrifum, t.a.m. ef nýbyggingar, breytingar eða stækkanir eldishúsa geta valdið aukum óþægindum. Gera má ráð fyrir að fyrirhuguð stækkun eldishúsa hafi í för með sér aukningu í mengunarálagi m.t.t. lyktarmengunar. Líkur á að lyktarmengunar verði vart við nærliggjandi mannbústaði, sér í lagi Einiholt 1, eru verulega háðar vindafari á staðnum. Á mynd 1 (t.h.) er sýnd vindrós sem unnin er úr mæligögnum úr veðurstöð Veðurstofu Íslands við Hjarðarland, um 2 km vestan við Einiholt. Algengasta vindátt er norð-norðaustan og því næst suð-suðvestan. Almennt eru meiri líkur á að lyktarmengun verði vart í hægviðri (t.d. undir 6-8 m/s) en sömu vindáttir eru algengastar við þau skilyrði. Mestar líkur eru á að mengun berist að Einiholti 1 í hreinni norðaustanátt (um 45°). Vindafar á svæðinu er því með þeim hætti að líklegt er að loft berist frá eldishúsum að Einiholti 1 hluta árs.

Framkvæmdin uppfyllir tilgreind fjarlægðarviðmið reglugerðar nr. 520/2015 en við útgáfu starfsleyfis ber að meta þörf fyrir mótvægisáðgerðir t.a.m. kröfur til loftræsingar eða úrgangsméðhöndlunar (sbr. BAT-kröfur¹) til að tryggja viðunandi loftgæði (þ.m.t. lykt) við nærliggjandi mannbústaði.



MYND 1. Innri guli hringurinn sýnir 50 m fjarlægð frá núverandi kjúklingahúsi og ytri hringurinn 100 m fjarlægð. Ný kjúklingahús verða norðan við núverandi hús og fjær íbúðarhúsum. (Loftmynd: Loftmyndir ehf). Til hægri er sýnd vindrós sem unnin er úr mæligögnum frá veðurstöð Veðurstofu Íslands við Hjarðarland og sýnir ríkjandi vindáttir.

2.1 Náttúrufar

Hluti landsins er vel gróinn en aðrir hlutar eru lítt grónir. Á þeim hluta landsins sem fyrirhugað er að byggja er að finna vistgerðirnar tún og akurlendi, hraungambraust, mosamelavist, flagmóavist og víðmelavist. Allar vistgerðir hafa lágt eða miðlungs verndargildi.

Ekki er að finna náttúrufyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar á þeim svæðum sem deiliskipulagið nær yfir.

2.2 Minjar

Búið er að skrá minjar innan skipulagssvæðisins og er gerð grein fyrir þekktum minjum og helgunarsvæði þeirra á deiliskipulagsupprætti. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunar. Minjastofnun er umsagnaraðili deiliskipulags.

¹ Best Available Techniques (BAT) Reference Document for the Intensive Rearing of Poultry or Pigs. Industrial Emissions Directive 2010/75/EU (Integrated Pollution Prevention and Control)

2.3 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Deiliskipulag er unnið í samræmi við stefnu í gildandi aðalskipulagi.

Stefna fyrir landbúnaðarsvæði í kafla 2.4.1

Í aðalskipulagi er eftirfarandi stefna fyrir landbúnaðarsvæði:

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður, þ.m.t. ylrækt og garðrækt, verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Forðast skal að setja gott landbúnaðarland undir samfellda skógrækt.
- Landnýting sé í sátt við náttúruna.

Í aðalskipulagi eru settar fram eftirfarandi leiðir:

- Almennt skulu ný hús reist í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.
- Byggingar, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna.
- Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur þar sem er föst búseta.
- Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.
- Lyktarmengandi starfsemi s.s. eldishús alifugla, loðdýra og svína skal staðsett fjarri landa- og lóðamörkum.

Önnur atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum

Heimilt er að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er að gefa kost á bættri nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stoðum undir búrekstur og tryggja eftir því sem hægt er að jarðir haldist í landbúnaðarnotum.

Heimilt er, á landi í ábúð og þar sem aðstæður leyfa, að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smiðju, verkstæði, gistiheimili, verslun, smáhýsi og/eða byggingar fyrir veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1.000 m². Umfangsmeiri rekstur verður einungis heimilaður á svæðum sem eru skilgreind sérstaklega fyrir atvinnustarfsemi í aðalskipulagi, s.s. afþreyingu, verslun- og þjónustu eða athafna- og iðnaðarsvæði.

Byggingar á landbúnaðarlandi

Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist landbúnaði. Leitast skal við að staðsetja ný hús í námunda við þá byggð sem fyrir er til að nýta sem best tengingar við þjóðvegi og önnur dreifikerfi sem eru fyrir hendi.

Útihús og aðrar byggingar tengdar landbúnaði skulu að jafnaði reistar í tengslum við önnur hús á jörðinni, þó þannig að mengun, s.s. lykt, hafi sem minnst áhrif á íbúa. Um eldishús alifugla, loðdýra og svína gildir reglugerð nr. 520/2015 þar sem gerð er grein fyrir lágmarksfjarlægð eldishúsa frá byggð.

Stefna fyrir flugvelli í kafla 2.6.5

- Tryggt aðgengi verði að fullnægjandi lendingarsvæðum út frá öryggissjónarmiðum.
- Stuðlað verði að góðri aðstöðu fyrir flugáhugamenn í sátt við umhverfið.

TAFLA 1. Stefna aðalskipulags fyrir flugbraut á Einholtsmelum.

NR	EINKENNISSTAFIR	HEITI	LÝSING
FV3	BIEH	Einholtsmelar	Flugbraut, grasvöllur.

2.4 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Við vinnslu deiliskipulags er einkum horft til eftirfarandi stefnu í landsskipulagsstefnu:

Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar.

Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis. Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.

Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislun þeirra gæða sem hún byggist á.

2.5 Vatnaáætlun 2022-2027

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Við skipulagsgerð þarf að gera grein fyrir mögulegum áhrifum á vatnshlot sem tiltekin framkvæmd og/eða starfsemi getur haft í för með sér.

Á skipulagssvæðinu er að finna eftirtalin vatnshlot:

- Kerlingarfjöll-Hreppar 103-287-G. Umhverfismarkmið er að magnaða og efnafræðilegt ástand sé gott. Hvort tveggja er óþekkt.
- Einholtslækur 103-800-R. Umhverfismarkmið er að vistfræðilegt ástand sé mjög gott, efnafræðilegt ástand sé gott og að vatnshlotið sé ekki í hættu. Vistfræðilegt ástand er mjög gott. Efnafræðilegt ástand er óþekkt og ekkert álag er skráð.

Ekki er talið að stefna í deiliskipulagi hafi áhrif á ástand vatnshlota en telji sveitarfélagið ástæðu til verður unnið mat á áhrifum á vatnshlot í tengslum við framkvæmdaleyfi.

3 DEILISKIPULAG

3.1 Lóðir og byggingarreitir

Afmarkaðar eru þrjár lóðir. Ein er fyrir nýtt íbúðarhús og bílskúr ásamt gestahúsi. Önnur fyrir skemmu og reiðhöll, skemma getur eftir atvikum nýst sem flugskýli. Þriðja lóðin er fyrir gestahús fyrir gistingu ferðamanna.

Byggingarreitir eru afmarkaðir fyrir hverja lóð og auk þess tveir byggingarreitir á jörðinni Einiholti 2. eru þeir fyrir ný eldihús fyrir kjúklinga og gestahús/starfsmannahús.

Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingareita, eins og þeir eru sýndir á mæliblaði. Staðsetning bygginga er frjálst innan byggingareita.

Minjar hafa verið skráðar innan skipulagssvæðisins. Hluti minja er innan byggingareita. Ekki er heimilt að hrófla við þekktum minjum án samráðs við Minjastofnun.

TAFLA 2. Lóðir og skilmálar.

HEITI	TEGUND MANNVIRKIS	STÆRÐ LÓÐAR M ²	SKILMÁLAR	BYGGINGAR-MAGN M ²
Lóð 1	Íbúðarhús	30.539	Heimilt er að byggja íbúðarhús og bílskúr, stærð allt að 500 m ² . Gestahús allt að 100 m ² . Mænishæð allt að 6,0 m. Gæta skal samræmis í útliti og yfirbragði allra mannvirkja.	600
Lóð 2	Landbúnaðarhúsnæði	27.816	Heimilt er að byggja skemmu sem getur eftir atvikum nýst sem flugskýli. Einnig hesthús með reiðhöll. Mænishæð allt að 8,0 m.	4000
Lóð 3	Verslunar- og þjónustuhúsnæði	31.059	Heimilt er að byggja allt að 5 gistihús fyrir ferðamenn, sem hvert um sig getur verið allt að 200 m ² . Gisting fyrir allt að 30 gesti skv. flokki II b og c í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016. Mænishæð allt að 6,0 m.	1000

TAFLA 3. Byggingarreitir og skilmálar.

BYGGINGAR-REITUR	TEGUND MANNVIRKIS	SKILMÁLAR	BYGGINGAR-MAGN M ²
B1	Landbúnaðarhúsnæði	Heimilt er að byggja tvö eldihús fyrir kjúklinga. Mænishæð allt að 8 m. Útlit og yfirbragð húsa skal taka mið af þeim húsum sem fyrir eru. Í húsunum verða staði fyrir allt að 27 þús. kjúklinga. Við gerð starfsleyfis skal skoða hvort ástæða er til að setja sérstaka skilmála til að draga úr líkum á lyktarmengun.	1000
B2	Annað – gestahús/ starfsmannahús	Heimilt er að vera með allt að 50 m ² gestahús/starfsmannahús. Mænishæð allt að 5,0 m. Sækja þarf um undanþágu vegna fjarlægðar frá Einholtsvegi nr. 358.	50

3.2 Samgöngur og bílastæði

Einholtsvegur nr. 358 liggur um jörðina og er aðkoma af honum. Aðkomuvegir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti. Bílastæði eru innan hvernar lóðar eða byggingarreits. Verði þess þörf og það skapi ekki óþarfa rask eða óþægindi fyrir landeiganda þá er öðrum heimilt að nýta tengingar við þjóðveg komi til frekari uppbyggingar á svæðinu.

Burðargeta vega, breidd þeirra og beygjuradíusar skulu miðast við að þeir þoli umferð þungra neyðar-bíla, allt að 30 tonn.

3.3 Meðhöndlun og geymsla hæsnaskíts

Lífrænn úrgangur úr kjúklingahúsum er nýttur sem áburður á tún á bæjunum Einiholti 2, Einiholti 1 og Gýgjarhólskoti. Áburðurinn kemur til með að verða fullnýttur á landi þessara jarða og þar er nægilegt landsvæði til staðar til að taka við úrgangi frá umræddum fjölda fugla.

Til að lágmarka lyktarmengun sem hlýst af dreifingu skíts, skal leitast við að takmarka tíma dreifingar og eftir atvikum horfa til veðuraðstæðna s.s. rigningar / frosts.

Förgun úrgangs frá landbúnaðarstarfsemi fer skv. þar til gerðum reglugerðum. Almennt er heimilt að drifa skít á tún og úthaga, utan skilgreindra verndarsvæða.

3.4 Veitur

Svæðið er tengt núverandi veitukerfum; vatnsveitu og rafveitu. Nýjar lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

3.4.1 Fráveita

Allt frárennsli skal leitt í hreinsivirki. Sameinast skal um nýtingu hreinsivirkis ef aðstæður leyfa. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar, eftir því sem hægt er skal hreinsivirki ekki vera fjær vegum/bíla-stæðum en 60 m. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025.

3.4.2 Regnvatn

Vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús skal beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

3.5 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Sorphirða og flokkun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Dauðir fuglar skulu geymdir í lokuðum korum/gámum sem verða losaðir reglulega og fargað á viður-kenndan hátt, skv. reglugerðum þar um.

3.6 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnar-áætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Í samráði við brunavarnir skal útfært hvar nálgast má slökkvivatn, en ætla má að það sé hægt úr Einholtslæk þar sem vegur þverar hann.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóð. Innan hvernar lóðar skal gæta samræmis í hönnun húsa og viðbygginga hvað varðar útlit, frágang, lita- og efnisval, þakhalla og frágang þaks til að fá heildrænt yfirbragð innan lóðar.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna eftir því sem við á; lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, aðkomu að byggingum, kvaðir ef einhverjar eru og hæðartölur. Komi upp misræmi á milli mæliblaðs/merkjalýsingar og deiliskipulags varðandi staðföng, afmörkun, hnitsetningu, stærð lóða eða málsetninga, skal merkjalýsingin gilda.

4.3 Frágangur umhverfis mannvirki

Leitast skal við að halda í sem náttúrulegast yfirbragð á svæðinu. Þess skal gætt að raska ekki landi, jarðmyndunum eða gróðri að óþörfu. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður eftir því sem hægt er.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Á Einiholti 2 er m.a. rekið kjúklingabú með stæðum fyrir 11 þús. kjúklinga, í tveimur húsum. Kjúklingahúsin eru ásamt öðrum útihúsum á bæjartorfunni og skammt frá íbúðarhúsi. Á bæjartorfunni eru auk þess íbúðar- og útihús Einiholts 1. Á Einiholti 2 er vilji til að byggja tvö ný kjúklingahús norðan við núverandi hús og þar með fjær íbúðarhúsum. Land Einiholts 2 er stórt og víða væri hægt að byggja kjúklingahús. Það er hins vegar talsvert vinnuhagræði af því að hafa húsin nálægt hvert öðru. Auk þess þá er möguleg lyktarmengun staðbundin og ekki á fleiri en einu svæði.

TAFLA 4. Umhverfispættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Náttúra	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar? Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. og 62. gr. Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.
Landnotkun og ásjúnd	Hefur breytingin áhrif á landnotkun? Hefur skipulagið áhrif á ásjúnd?	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. Landsskipulagsstefna. <ul style="list-style-type: none"> Ráðstöfun lands taki mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. Við skipulagsgerð í dreifbýli verði landi sem hentar vel til ræktunar matvæla almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti, svo sem til skógræktar.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúapróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Markmið um að efla byggð og atvinnulíf, stuðla að fleiri og fjölbreyttari atvinnutækifærum.
Mengun	Hefur skipulagið áhrif á loftgæði? Er hætt á mengun vegna stefnu skipulagsins?	Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Reglugerð nr. 903/2024 um hollustuhætti. Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði. Reglugerð nr. 520/2015 um eldihús alifugla, loðdýra og svína. Landsskipulagsstefna. <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. Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Lyktarmengandi starfsemi s.s. eldihús alifugla, loðdýra og svína skal staðsett fjarri landa- og lóðamörkum. Útihús og aðrar byggingar tengdar landbúnaði skulu að jafnaði reistar í tengslum við önnur hús á jörðinni, þó þannig að mengun, s.s. lykt, hafi sem minnst áhrif á íbúa.
Minjar	Hefur skipulagið áhrif á menningarminjar?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Fornleifaskráning.
Vatnshlot	Hefur stefnan áhrif á vatn eða grunnvatn?	Lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011. <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þar sem þess er þörf til að vatn njóti heildstæðrar verndar.

5.1 Valkostir og umhverfisáhrif

Vegna þess hagræðis sem af því hlýst að vera með ný kjúklingahús í tengslum við núverandi hús og á bæjartorfunni þá eru bornir saman eftirfarandi tveir valkostir:

- Stefna í deiliskipulagi. Byggð verða tvö ný kjúklingahús á bæjartorfu Einiholts 2. Alls verða stæði fyrir 38 þús. kjúklinga. Afmörkuð er lóð fyrir íbúðarhús, önnur fyrir skemmu og hesthús og sú þriðja fyrir ferðaþjónustu með gistingu fyrir allt að 30 gesti.
- Núll kostur. Núverandi ástand sem er tvö kjúklingahús á bæjartorfu Einiholts 2, með stæðum fyrir 11 þús. kjúklinga.

Áhrif af stefnu deiliskipulags

Áhrif á náttúru eru óveruleg. Ekki er að finna þekktar jarðmyndanir eða vistgerðir með hátt verndargildi á þeim svæðum sem deiliskipulagið nær til.

Áhrif á landnotkun og ásýnd eru óveruleg. Haldið verður áfram uppbyggingu landbúnaðarstarfsemi á bæjartorfunni. Auk þess sem aðrar nýjar byggingar verða í nálægð við vegi, flugvöll og ræktað land. Mannvirki eru alla jafnan sýnileg en nokkur byggð er í nágrenninu, bæði tengd landbúnaði og annarri atvinnustarfsemi.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Talið er að stefna deiliskipulags styrki búsetu á bænum og rekstrargrundvöll ábúenda. Ný atvinnutækifæri verða til í landbúnaði og ferðaþjónustu.

Áhrif á mengun eru metin óveruleg/neikvæð. Ef farið er eftir þeim lögum og reglugerðum sem við á þá á ekki að vera hætt á mengun. Núverandi og ný hús fyrir kjúklingaeldi eru í samræmi við fjarlægðarmörk frá íbúðarhúsum í reglugerð nr. 520/2015 um eldishús alifugla, loðdýra og svína.

Í aðalskipulagi segir að lyktarmengandi starfsemi s.s. eldishús alifugla skuli staðsett fjarri landamörkum og að útihús og aðrar byggingar tengdar landbúnaði skuli að jafnaði reistar í tengslum við önnur hús á jörðinni, þó þannig að mengun, s.s. lykt hafi sem minnst áhrif á íbúa.

Tvö hús fyrir kjúklingaeldi eru þegar á bæjartorfu Einiholts 2. Ný hús eru staðsett fjær íbúðarhúsum en núverandi hús, ný hús eru í samræmi við fjarlægðarmörk reglugerðar nr. 520/2015 og ný hús verða byggð í tengslum við önnur hús á jörðinni. Vissulega eru ný hús nálægt landamörkum en horfa þarf til þess að landamerki liggja um bæjartorfu Einiholts 1 og 2. Líklegt er að við byggingu nýrra kjúklingahúsa þá verði lyktarmengun meiri. Til að draga úr henni skal skoða við gerð starfsleyfis, hvort ástæða sé til að setja sérstaka skilmála til að draga úr líkum á lyktarmengun.

Áhrif á minjar eru óveruleg. Þekktar minjar eru sýndar á uppdrætti og settir skilmálar um að ekki verði hróflað við þeim án samráðs við Minjastofnun.

Áhrif á vatnshlot eru óveruleg ef farið er eftir þeim lögum og reglugerðum sem við á, t.d. um meðferð úrgangs og fráveitu. Kjúklingaskít verður dreift á tún í nágrenninu eins og gert hefur verið undanfarin ár og umbreytist köfnunarefni í honum hratt í aðgengilegt form fyrir plöntur.

Áhrif af stefnu núll kosts

Áhrif á náttúru, landnotkun og ásýnd og samfélag eru óveruleg. Ekki er gert ráð fyrir meiri uppbyggingu, sú starfsemi sem er til staðar verður það áfram.

Áhrif á mengun eru metin óveruleg. Reiknað er með að núverandi kjúklingaeldi sé í samræmi við þau lög og reglugerðir sem við á. Fjöldi kjúklinga er 11 þús. og fjarlægð frá íbúðarhúsum í samræmi við reglugerð nr. 520/2015 um eldishús alifugla, loðdýra og svína.

Áhrif á minjar eru óveruleg. Innan skipulagssvæðis eru þekktar minjar og gilda ákvæði laga um menningarminjar að ekki sé heimilt að hrófla við þeim..

Áhrif á vatnshlot eru óveruleg ef farið er eftir þeim lögum og reglugerðum sem við á, t.d. um meðferð úrgangs og fráveitu.

5.1.1 Niðurstaða

Deiliskipulagið felur í sér uppbyggingu sem samræmist bæði gildandi aðalskipulagi og lögum um umhverfis- og mengunarvarnir. Áhrif á náttúru eru metin óveruleg þar sem engar þekktar jarðmyndanir eða vistgerðir með hátt verndargildi finnast innan skipulagssvæðisins. Uppbygging fer fram á eða nálægt þegar röskuðu landi í tengslum við núverandi bæjartorfu, vegi, flugvöll og ræktað land.

Ný kjúklingahús rísa í beinum tengslum við núverandi húsakost á bæjartorfunni og styrkja atvinnu- starfsemi jarðarinnar. Þau eru staðsett fjær íbúðarhúsum en eldri eldishús og uppfylla fjarlægðarmörk reglugerðar nr. 520/2015. Búast má við að lykt aukist eitthvað við fjölgun húsa og eru settir skilmálar um að það verði skoðað í tengslum við gerð starfsleyfis, ef ástæða er til.

Á heildina litið er stefna deiliskipulagsins talin hafa óveruleg og jákvæð áhrif á umhverfisþætti.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Umhverfis- og Orkustofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Náttúruverndarstofnun
- Brunavarnir Árnessýslu

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag verði auglýst í sumar og taki gildi í haust.