



## VERSALIR Á HOLTAMANNAFRÉTTI

Deiliskipulag skálasvæðis

14.11.2022



## Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ásahrepps þann \_\_\_\_\_

f.h. Ásahrepps

---

Deiliskipulagstillagan var kynnt frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

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

### UPPLÝSINGAR

---

#### SKJALALYKILL

7463-100570-DSK-001-V01

#### HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

#### RÝNT

Sólveig Olga Sigurðardóttir

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Náttúrufar	5
2.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.3	Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032	6
2.4	Deiliskipulag	8
2.5	Fornminjar	8
2.6	Þjóðlenda	8
3	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
3.1	Lóð og byggingarskilmálar	8
3.2	Samgöngur	9
3.3	Veitur	9
3.3.1	Rafmagn	9
3.3.2	Vatnsból	9
3.3.3	Fráveita	9
3.4	Regnvatn	9
3.5	Sorp	10
4	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	10
4.1	Hönnun og upprættir	10
4.2	Mæliblöð	10
4.3	Frágangur lóða og umgengni	10
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
5.1	Matsspurningar og viðmið	11
5.2	Valkostir	12
5.2.1	Niðurstaða	12
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	13
6.1	Skipulagslýsing	13
6.2	Deiliskipulagstillaga	13
6.3	Skipulagsferlið	13
7	HEIMILDIR	13

# 1 INNGANGUR

Ásahreppur vinnur að gerð deiliskipulags fyrir skálasvæðið Versali. Í Versölum eru þrjár skálar, tveir gistiskálar og hesthús með hestagerði. Annar gistiskálinn og hesthúsið er í eigu Ásahrepps og Rangárþings ytra, hinn gistiskálinn er í einkaeigu. Versalir eru staðsettir skammt sunnan við Kvíslaveitu, við Sprengisandsleið F26. Mannvirki eru nýtt sem gangnamannahús og fyrir ferðapjónustu, einkum veiðimenn og hestahópa.

Með deiliskipulaginu er verið að staðfesta núverandi landnotkun. Gisting getur verið fyrir allt að 45 gesti. Skipulagssvæðið er um 5,6 ha.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032, en þar er svæðið skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði AF7.



**MYND 1.** Mannvirki í Versölum. Gistiskálarnir tveir til vinstri, hesthús fjærst og kamar næst. (Mynd: Ingibjörg Sveinsdóttir).

## 1.1 Markmið

Markmið fyrir Versali eru eftirfarandi:



Afmarka lóðir fyrir mannvirki og skilgreina heimildir til viðhalds mannvirkja.



Uppbygging taki mið af umhverfinu, falli vel að náttúrunni og rýri sem minnst hlut náttúrunnar í heildarmyndinni.



Vanda skal til verka við hönnun þjónustustaðarins, þar verði viðeigandi innviðir, þjónusta og upplýsingagjöf og þar verði tekið vel á móti gestum.



Heimila að vera með upplýsingar og fræðslu um svæðið og aðstöðu fyrir landverði.



## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Versalir eru sunnan við Stóraver og við sunnanverða Kvíslaveitu. Hús standa skammt frá Sprengisandsleið (F26). Versalir eru skráðir í Þjóðskrá undir heitinu Stóraver og eru öll mannvirki á landnúmerinu 165351.

Gistiskáli var fluttur á staðinn árið 1985, stærð 203 m<sup>2</sup>. Sama ár var hesthús byggt, stærð þess er 115 m<sup>2</sup>. Þessi mannvirki eru í eigu Veiðifélags Holtamannafréttar. Gisting er fyrir 33 gesti.

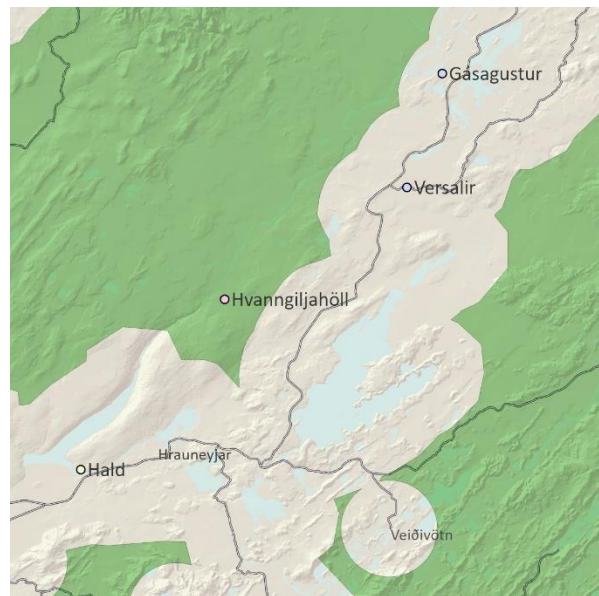
Gistiskáli byggður árið 1993, stærð 45 m<sup>2</sup>. Mannvirki í einkaeigu. Gisting er fyrir 12 gesti.

### 2.1 Náttúrufar

Versalir eru í um 600 m hæð yfir sjó og mótast náttúrufar af því. Svæðið er lítt gróið, að mestu leyti melar og grjót. Unnið hefur verið að uppgræðslu umhverfis húsinn allt frá því þau voru byggð, en gróðurþekja er rýr.

Þær vistgerðir sem finnast við skálann eru skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar; eyðimelavist, hélumosavist, hraungambravist, rekjuvist og grasmelavist. Hélumosavist og rekjuvist hafa miðlungs verndargildi en aðrar vistgerðir lágt verndargildi.

Ekki er að finna náttúrufríbærni sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Versalir eru ekki innan víðerna hálandisins (mynd 2).



MYND 2. Afmörkun víðerna á Holtamannafrétti skv. 5. gr. laga um náttúruvernd.

### 2.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Við vinnslu deiliskipulagstillögunnar er horft til eftirfarandi stefnu í landsskipulagsstefnu:

#### Skipulag miðhálandis Íslands

Á svæðum sem flokkast sem víðerni verði svigrúm fyrir takmarkaða mannvirkjagerð, svo sem gönguskála, vegslóða og göngu- og reiðleiðir. Umfangsmeiri mannvirkjagerð verði beint að stöðum sem rýra ekki víðerni hálandisins. Uppbygging ferðamannaástöðu verði takmörkuð á miðhálandinu og megináhersla lögð á uppbyggingu á jaðarsvæðum hálandisins og á nokkrum afmörkuðum svæðum við aðalvegi hálandisins.

- Skálasvæði séu á tilteknum stöðum í góðu vegasambandi.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði jafnframt leitað jafnvægis varðandi aðgengi að áhugaverðum stöðum með mismunandi ferðamátum þannig að ferðafólki á vélknúnum farartækjum sé tryggður aðgangur að fjölbreyttum svæðum en jafnframt verði tryggð kyrrlát svæði án umferðar vélknúinna farartækja. Ferðamannaleiðir (gönguleiðir, reiðleiðir og reiðhjólaleiðir) verði eftir því sem kostur er aðskildar frá meginvegakerfi miðhálandisins.

Versalir eru skálasvæði skv. landsskipulagsstefnu. Skálasvæði séu í góðu vegasambandi, gisting í gisti-skálum, ferðaþjónusta yfir sumarið og möguleiki á einhverri starfrækslu yfir vetrartímenn. Þjónustustarfsemi er fyrst og fremst rekstur gistingar, auk fræðslu og eftirlits.

### 2.3 Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032

Í aðalskipulaginu eru Versalir á afþreyingar- og ferðamannasvæði AF7 og innan hverfisverndarsvæðis HV6. Eftirfarandi stefna er í aðalskipulaginu og skal deiliskipulagstillagan vera í samræmi við hana.

#### Umhverfi og yfirbragð

- Leitast verður við að vernda víðerni og viðhalda lítt snortnu yfirbragði hálandisins.

#### Afþreyingar- og ferðamannasvæði

- Við uppbyggingu ferðamannasvæða verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingarefni sem þarfnast lítils viðhalds. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. Forðast skal að raska stærra svæði en nauðsynlegt er.
- Aðstaða í fjallaskálum verði bætt til að mæta þörfum gesta um betri aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi.
- Afmarkaðar verða lóðir fyrir skála á afréttinum og skal stærð þeirra taka mið af umfangi starfseminnar. Lóðum er eingöngu úthlutað til aðila sem stunda þjónustu eða eftirlit.
- Skálar á afrétti geta verið á 1-2 hæðum.
- Við skála á afréttinum er heimilt að vera með allt að 10 kV vindrafstöð, eða sólarcellur á eða við hús, til að sjá staðnum fyrir raforku.
- Gert er ráð fyrir svigrúmi á öllum afþreyingar- og ferðamannasvæðum til að viðhalda núverandi mannvirkjum. Við endurgerð bygginga á hálandinu og/eða nýbyggingar verður metið hvort halda skuli í núverandi ásýnd og yfirbragð svæðis eða hvort horft verði til breyttrar ásýndar, m.a. til að aðlaga mannvirki betur að umhverfi og fyrirhugaðri notkun.

TAFLA 1. Heimildir í aðalskipulagi fyrir uppbyggingu í Versölum.

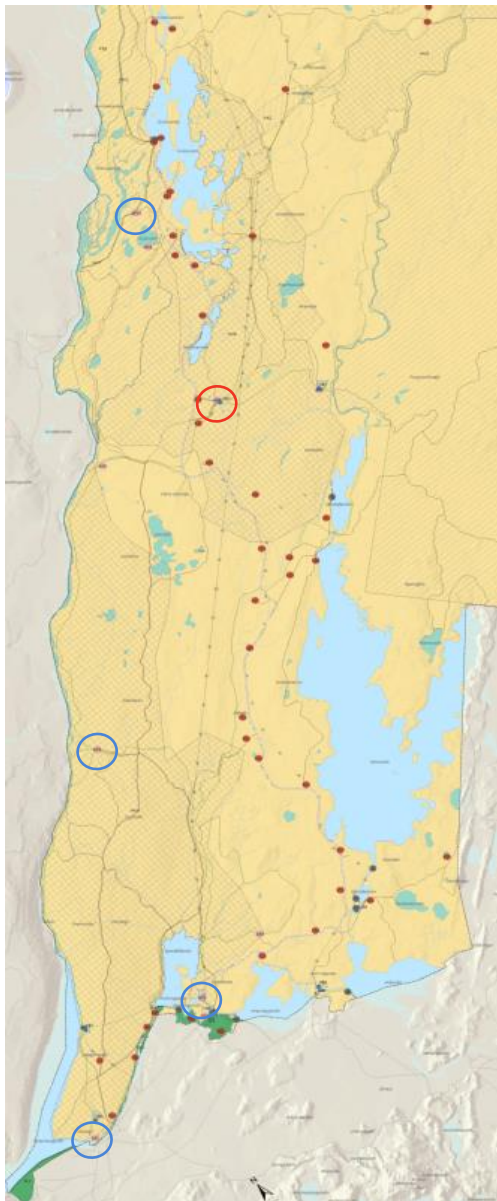
NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR SKV AÐALSKIPULAGI	FJÖLDI GISTIPLÁSSA Í DAG	BREYTING Á FJÖLDA GISTIPLÁSSA
AF7	Versalir	Skálasvæði á afrétti. Tveir gistiskálar sem eru einkum nýttir fyrir veiðimenn og vegna hestaferða. Hesthús, áningarhólf og aðstaða fyrir hestamenn. Leitarmannahús. Heimilt er að viðhalda mannvirkjum. Heimilt er að vera með aðstöðu fyrir landverði, upplýsingar og fræðslu um svæðið, Friðland í Þjórsárverum og Vatnajökulsþjóðgarð. Stærð svæðis er um 2 ha.	45	45

### Hverfisverndarsvæði

- Halda skal byggingarframkvæmdum í lágmarki og þess gætt að þær leiði til eins lítillar röskunar og kostur er.
- Innan hverfisverndarsvæða á afréttinum eru hefðbundnar nytjar, s.s. beit og veiðar áfram heimilar.
- Forðast skal að raska vistgerðum, með mjög hátt verndargildi, sem ná yfir 2 ha eða stærra svæði.
- Hluti víðerna á afréttinum er settur undir hverfisvernd. Leitast skal við að vernda þau og viðhalda lítt snortnu yfirbragði þeirra.

**TAFLA 2.** Stefna í aðalskipulagi fyrir hverfisverndarsvæði.

NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR
HV6	Sauðafell, Kjalver og svæði austan Kvíslaveitu	Gróðurlendi þar sem er raki í jarðvegi. Gróðurtegundir sem hafa hátt eða mjög hátt verndargildi skv. vistgerðarkortlagningu. Forðast skal allt rask á gróðri. Heimilar eru endurbætur á mannvirkjum og viðhald á vegum og slóðum. Stærð svæðis er 191 km <sup>2</sup> .



**MYND 3.** Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032. Versalir eru innan rauða hringins og aðrir skálar innan bláu hringjanna.

## 2.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Versali.

## 2.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í Ásahreppi. Engar þekktar minjar eru í nágrenni Versala. Ef finnast áður óþekktar fornminjar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laganna, skal hafa samband við Minjastofnun og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi framkvæmdum áfram og með hvaða skilmálum.

## 2.6 Þjóðlenda

Holtamannaafreittur er þjóðlenda. Þjóðlendur eru landsvæði þar sem íslenska ríkið er eigandi lands og hvers konar landsréttinda og hlunninda sem ekki eru háð einkaeignarrétti. Um þjóðlendur gilda lög nr. 58/1998 um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta. Forsætisráðherra fer með málefni þjóðlendna. Ráðherra til aðstoðar við stjórn og ráðstöfun réttinda innan þjóðlendna er samstarfsnefnd um málefni þjóðlendna. Samkvæmt 3. gr. laganna má enginn hafa afnot af þjóðlendu fyrir sjálfan sig, þar með talið að reisa þar mannvirki, gera jarðrask, nýta hlunnindi, vatns- og jarðhitaréttindi án leyfis. Til að nýta land og landsréttindi innan þjóðlendu þarf leyfi hlutaðeigandi sveitarstjórnar sem og forsætisráðuneytisins sé nýting heimiluð til lengri tíma en eins árs. Ef um er að ræða nýtingu vatns- og jarðhitaréttinda, námur og önnur jarðefni innan þjóðlendu þarf leyfi forsætisráðherra nema mælt sé fyrir um annað í lögum.

Einstaklingar, sveitarfélög eða aðrir lögaðilar geta átt svokölluð takmörkuð eignarréttindi innan þjóðlendna. Þjóðlendulög raska ekki slíkum réttindum. Samkvæmt 5. gr. laganna skulu þeir sem hafa nýtt land innan þjóðlendna sem afrétt fyrir búfénað, eða haft þar önnur hefðbundin not sem afréttareign fylgja, halda þeim rétti í samræmi við ákvæði laga þar um. Afréttur er skv. 1. gr. laganna landsvæði utan byggðar sem að staðaldri hefur verið notað til sumarþeir fyrir búfé. Hið sama gildir um önnur réttindi sem menn færa sönnur á að þeir eigi.

## 3 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Gerð er grein fyrir núverandi mannvirkjum.

### 3.1 Lóð og byggingarskilmálar

**Versalir.** Afmörkuð er lóð sem er 10.241,0 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er 203 m<sup>2</sup> gistiskáli, 115 m<sup>2</sup> hesthús og girðing fyrir hesta. Gisting getur verið fyrir 33 gesti.

**Versalir 1.** Afmörkuð er lóð sem er 1.310,3 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er 45 m<sup>2</sup> gistiskáli. Gisting getur verið fyrir 12 gesti.



Heimilar eru endurbætur og viðhald á núverandi húsum. Við endurbætur á húsum skal leitast við að samræma klæðningu og litaval á þaki og veggjum húsa. Heimilt er að nýta mannvirki allt árið.

Í núverandi húsum er heimilt að vera með upplýsingar og fræðslu um nágrennið, s.s. Friðland í Þjórsárverum og Vatnajökulsþjóðgarð. Einnig aðstöðu fyrir landverði.

Ekki er heimilt að beita hrossum á svæðinu heldur skal hey flutt úr byggð, af öruggum svæðum m.t.t. sauðfjárveikivarna. Afgangs hey skal notað til uppgræðslu á staðnum.

### 3.2 Samgöngur

Aðkoma að Versölum er af Sprengisandsleið F26. Bílastæði eru sýnd á uppdrætti og eru þau sameiginleg fyrir báðar lóðir. Kvöð er á báðum lóðum um vegi og slóða, eins og þeir eru sýndir á uppdrætti.

Versalir er áningarstaður á reiðleiðum um afréttinn og þegar farið er yfir Sprengisand.

### 3.3 Veitur

#### 3.3.1 Rafmagn

Rafmagn er framleitt með díselraftstöð. Heimilt er að framleiða rafmagn á staðnum og nota til þess allt að 10 kV vindraftstöð eða sólarcellur. Nýta skal vindraftstöð sameiginlega fyrir öll mannvirki.

#### 3.3.2 Vatnsból

Borað hefur verið eftir vatni á bakka Stóraverssskurðar og er byggt yfir vatnsból. Nýta skal vatnsból sameiginlega fyrir öll mannvirki. Vatsból og vatnsverndarsvæði er sýnt á uppdrætti. Öflun neysluvatns og frágangur vatnsveitu skal vera í samræmi við reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 m.s.br.

#### 3.3.3 Fráveita

Vatnssalerni er í báðum gistiskálum og frárennsli leitt í sameiginlegt hreinsivirki. Aðgengi til tæmingar er tryggt. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Óheimilt er að geyma olíur eða önnur mengandi efni á staðnum.

### 3.4 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði, sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

### 3.5 Sorp

Á staðnum skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Rúlluplasti skal safnað sér. Sorpi skal ekið til byggða til endurvinnslu. Skipulag sorpmála fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## 4 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

### 4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

### 4.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingareit húsa og bílastæði.

### 4.3 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Umgengni skal vera til fyrirmyndar og skal ávallt halda svæðinu sem snyrtilegustu. Að framkvæmdum loknum skal aðlaga land að landinu umhverfis og færa í sem upprunalegast horf. Við framkvæmdir skal haft í huga að þær leiði ekki til jarðvegsrofs eða raski gróðri.

Útlýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

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.

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“<sup>1</sup>. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. 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.

---

<sup>1</sup> (Skipulagsstofnun 2007).

## 5.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

**TAFLA 3.** Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Ósnortið/náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Víðerni.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Við uppbyggingu ferðamannasvæða verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi.</li> <li>Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingar efni sem þarfnast lítils viðhalds. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.</li> <li>Leitast verður við að vernda víðerni og viðhalda lítt snortnu yfirbragði hálendisins.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við hana. <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhersla er á verndun víðerna, landslagsheilda, mikilvægra vistgerða, gróðurlenda og menningarminja.</li> <li>Skipulag byggðar og landnotkunar varðveiti og eflir gæði sem felast í landslagi og sérkennum náttúru og byggðar á hverjum stað.</li> <li>Mannvirki og umferð hafi lágmarksáhrif á víðerni og óbyggðaupplifun.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag og ósnortið/náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Skerðir stefnan víðerni? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Raskist gróið land vegna framkvæmda skal að lágmarki ígildi þess gróðurs sem tapast grætt upp.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við stefnuna. <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhersla á verndun víðerna, landslagsheilda, mikilvægra vistgerða, gróðurlenda og menningarminja.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki á hálendi skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við hana. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Útivistarmöguleikar.</i>	Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Aðstaða í fjallaskálum verði bætt til að mæta þörfum gesta um betri aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við hana. <ul style="list-style-type: none"> <li>Ferðaþjónusta: Uppbygging stuðli að góðri aðstöðu ferðafólks. Gætt verði að því að óbyggðaupplifun og náttúrugæði skerðist sem minnst vegna mannvirkja og umferðar.</li> </ul>	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjaskrá.</i> <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag stuðli að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru, menningar, menningarminja og sögu.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

## 5.2 Valkostir

Í umhverfismati ber að fjalla um þá valkosti sem til greina koma og meta líkleg umhverfisáhrif þeirra. Einungis er verið að setja skilmála um endurbætur eða viðhald á nýjum mannvirkjum en ekki heimiluð ný mannvirki. Því á ekki við að bera saman valkosti og er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum af stefnu deiliskipulagstillögunnar.

- **Stefna deiliskipulagstillögu.** Í Versölum eru tveir gistiskálar, hesthús og hestagirðing. Heimilar eru endurbætur og viðhald á núverandi húsum. Gisting getur verið fyrir 45 gesti. Leitast skal við að samræma klæðningu og lit á veggjum og þaki mannvirkja. Forðast skal rask á gróðri og landi umhverfis mannvirki. Heimilt er að vera með upplýsingar um nágreinið og aðstöðu fyrir landverði.

### Umhverfisáhrif af stefnu deiliskipulagstillögu

**Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg.** Mannvirki eru látlaus og gengið hefur verið frá landi umhverfis þau. Einungis er heimilt viðhald og endurbætur á núverandi mannvirkjum. Sett er stefna um að forðast skuli rask á gróðri og landi umhverfis mannvirki.

**Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg.** Einungis er heimilt viðhald og endurbætur á núverandi mannvirkjum. Svæðið er gróðursnautt og gróðurþekja rýr, þó unnið hafi verið að uppgræðslu umhverfis húsin. Sett er stefna um að forðast skuli rask á gróðri og landi umhverfis mannvirki.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg.** Neysluvatn er tekið úr borholu og frárennsli leitt í sameiginlega rotþró.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Báðir gistiskálar eru nýttir fyrir ferðapjónustu, einkum dvelja þar veiðimenn og hestahópar á sumrin og jeppafólk á veturna. Tækifæri eru til frekari atvinnusköpunar, s.s. í tengslum við landvörslu og fræðslu um svæðið.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg.** Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Svæðið nýtur hverfisverndar og skilmálar eru að öllum byggingaframkvæmdum og raski verði haldið í lágmarki.

#### 5.2.1 Niðurstaða

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að markmiðum aðalskipulags. Aðstaða í skálunum er góð m.t.t. ferðapjónustu. Mannvirki eru látlaus og gengið vel frá þeim. Ekki er samræmi í litavali á byggingum og er þess vegna sett stefna um að við endurbætur og viðhald mannvirkja skuli það samræmt.

Stefna deiliskipulagsins er í samræmi við landsskipulagsstefnu hvað varðar aðkomu og þá þjónustu og starfsemi sem fer fram í Versölum. Ekki eru heimiluð ný mannvirki heldur endurbætur og viðhald á núverandi mannvirkjum. Sett er stefna um að litaval á byggingum skuli samræmt. Heildar byggingamagn er um 360 m<sup>2</sup>. Það er umtalsvert og því er talið að núverandi mannvirki skerði víðerni.

Stefna deiliskipulagsins er talin hafa jákvæð áhrif fyrir ferðapjónustu á svæðinu en óveruleg áhrif á aðra umhverfisþætti.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga. Á vinnslutíma deiliskipulagstillögu var haft samráð við eigendur skála á staðnum.

### 6.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var auglýst sumarið 2022. Umsagnir bárust frá: Forsætisráðuneytinu, Skipulagsstofnun. Skipulags- og umferðarnefnd Rangárbings ytra, Náttúrufræðistofnun Íslands, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

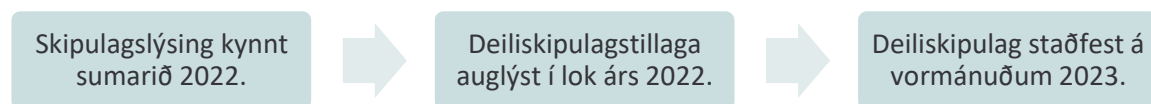
Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

### 6.2 Deiliskipulagstillaga

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

### 6.3 Skipulagsferlið



## 7 HEIMILDIR

Daniel Bruun. 1925. *Fjældveje Gennem Islands Indre Højland. Turistruter Paa Island IV.* E. Jespersen forlag Kaupmannahöfn.

Skipulagsstofnun. 2007. "Leiðbeiningar Um Umhverfismat Áætlana." <http://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/aaetlanamat.pdf>.

Sólveig Guðmundsdóttir Beck ritstjóri, Ágústa Edwald, Jóhann Gunnarson Robin, Lís Rut Björnsdóttir, Stefán Ólafsson. 2009. "Aðalskráning í Ásahreppi í Rangárvallasýslu 2006-2008. II. Bindi." FS417-06051. Fornleifastofnun Íslands.