



Ásahreppur

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI ÁSAHREPPS 2020 – 2032

Ný frístundabyggð
í landi Ásmúlasels

Skipulagslýsing

Dags.: 19.03.2026

Innihald

Yfirlit.....	3
Viðfangsefni	3
Breyting á aðalskipulagi	3
Deiliskipulagbreyting.....	3
Forsendur	4
Aðrar skipulagsáætlanir	4
Landsskipulagsstefna	4
Deiliskipulag	4
Mat á umhverfisáhrifum	4
Efni umhverfismatskýrslu	5
Kynning og skipulagsferli.....	5
Lýsing.....	5
Umsagnaraðilar	6
Tímaáætlun auglýsingar og afgreiðslu	6
Skil ábendinga og athugasemda við lýsingu.....	6

Yfirlit

Sveitarstjórn Ásahrepps hyggst gera breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Breytingin felst í afmörkun nýs 7,2 ha. landnotkunarreits fyrir frístundabyggð í landi Ásmúlasels.

Tilfni breytingarinnar eru áform landeiganda um að deiliskipuleggja svæðið sem frístundabyggð.

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á Aðalskipulagi Ásahrepps 2020 – 2032 og innihaldi deiliskipulags fyrir landnotkunarreitinn, sem unnið verður samhliða breytingu á aðalskipulagi. Tillögurnar verða kynntar og auglýstar samhliða. Í lýsingu koma fram upplýsingar um forsendur, stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.



Mynd 1: Skipulagssvæðið sýnt á loftmynd. Ekki í kvarða.

Viðfangsefni

Tilgangur fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Ásahrepps er að greiða fyrir uppbyggingu frístundabyggðar á svæðinu. Tillaga að deiliskipulagi verður unnin og kynnt samhliða aðalskipulagsbreytingu, þar sem verkefninu verður lýst nánar og skilmálar settir fram.

Breyting á aðalskipulagi

Í breytingunni felst breytt landnotkun á 7,2 ha svæði í landi Ásmúlasels. Svæðið er landbúnaðarland á gildandi uppdrætti aðalskipulags. Lagt verður til að svæðið verði fært í landnýtingarflokkinn *Frístundabyggð* sem lúti almennum skilmálum aðalskipulags um slík svæði. Breyting verður gerð á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags.

Deiliskipulagsbreyting

Reiturinn sem breyting aðalskipulags nær til hefur ekki verið deiliskipulagður áður, en liggur upp að tveim deiliskipulögðum svæðum; Ás-Sel, sem er landbúnaðarland, og Vallarás, sem inniheldur lögbýlið Vallarás og 7 spildur á landbúnaðarlandi. Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir landnotkun, byggingarreitum, götum, stígum, bílastæðum og öðrum atriðum sem koma eiga fram á uppdrætti og í skilmálum deiliskipulags.

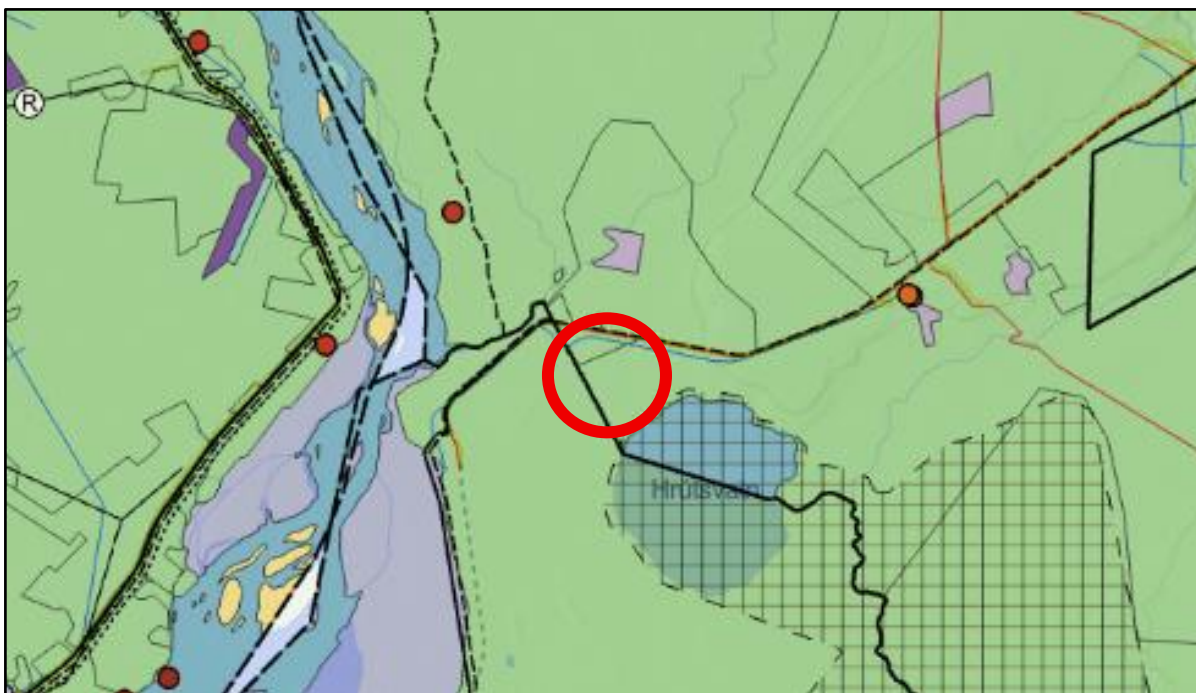
Forsendur

Skipulagssvæðið er framræst votlendi sem hentar vel fyrir frístundabyggð. Lítil umferð er um Ásveg, sem er aðkoman að svæðinu, því vegurinn endar í Sandhólaferju, um 2km neðar, og við veginn eru aðeins fá íbúðar- eða frístundahús.

Aðalskráning fornleifa í Ásahreppi var gerð á árunum 2006 – 2008 og eru engar minjar kunnar á svæðinu.

Aðrar skipulagsáætlanir

Í gildi er Aðalskipulag Ásahrepps 2020 – 2032 og Landsskipulagsstefna 2024 – 2038, auk tveggja deiliskipulaga sem liggja upp að umræddu skipulagssvæði.



Mynd 2: Skipulagssvæðið sýnt á úrklippu úr aðalskipulagsupprætti. Ekki í kvarða

Landsskipulagsstefna

Skipulagsbreytingin verður gerð í samræmi við skilmála landsskipulagsstefnu. Uppbyggingin, sem breytingunni er ætlaða að stuðla að, er í tengslum við aðra uppbyggingu á svæðinu, þar sem hinu megin við Ásveg er í gildi skipulag fyrir uppbyggingu smábýla á landbúnaðarlandi.

Deiliskipulag

Norðan Ásvegar er í gildi deiliskipulag fyrir Vallarár. Innan þess skipulags er lögbýlið Vallarás, auk 7 spildna fyrir smábýli. Vestan við Ásmúlasel er í gildi deiliskipulag fyrir Ás-Sel, sem er lóð á landbúnaðarlandi.

Mat á umhverfisáhrifum

Breytingar á aðalskipulagi falla undir *lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021*. Unnin verður umhverfismatsskýrsla við gerð breytingartillögu, þar sem gerð verður grein fyrir mögulegum áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 4. gr laganna:

4. gr.

Efni umhverfismats

Í umhverfismati skal greina, lýsa og meta, með tilliti til viðkomandi framkvæmdar eða áætlunar, bein og óbein umtalsverð áhrif á eftirtalda umhverfisþætti:

- íbúa og heilbrigði manna,
- líffræðilega fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar,
- land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn, loft og loftslag,
- efnisleg verðmæti og menningarminjar,
- næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum,
- samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a-e lið.

Hér á eftir er farið yfir þá þætti sem taka þarf fyrir í umhverfismatsskýrslu og gert lauslegt mat á áætluninni. Óskað er eftir samvinnu við Skipulagsstofnun við að skilgreina efnistöð, umfang og áherslur í skýrslunni.

Efni umhverfismatsskýrslu

Umhverfismat skipulagsáætlunar verður sett fram í umhverfismatsskýrslu skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Þeir umhverfisþættir sem þarf að meta eða taka sérstakt tillit til:

Umhverfisþáttur	Grunnmat
Landslag og ásýnd lands	Uppbygging mun hafa nokkur, en staðbundin áhrif á ásýnd lands. Þegar hefur verið gefið grænt ljós á byggð í nágrenninu og svæðið sést ekki úr alfaraleið.
Menningarminjar	Engin þekkt áhrif.
Náttúruminjar	Í næsta nágrenni eru Vettleifsholtsbugar og Hrótsvatn, svæði sem njóta hverfisverndar. Uppbygging í Ásmúlaseli mun ekki hafa áhrif á þetta svæði.
Heilsa og öryggi	Tekið fyrir í mati.
Byggð og efnisleg verðmæti	Líklega jákvæð áhrif á mannlíf og efnahag í sveitarfélaginu. Verður tekið fyrir.
Útivist	Engin áhrif
Fuglalíf	Svæðið er innan mikilvægra fuglasvæða. Verður tekið fyrir í mati.

Við framsetningu umhverfismats verða bornar sama tvær sviðmyndir: 1) óbreytt aðalskipulag og 2) breytt aðalskipulag þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu frístundabyggðar í landi Ásmúlasels. Þá verður einnig lagt mat á hvort grípa þurfi til mótvægisáðgerða t.d. gagnvart breytingu á ásýnd svæðisins frá nágrennajörðum.

Kynning og skipulagsferli

Farið verður með breytingu á aðalskipulagi skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsbreyting skv. 43. gr. skipulagslaga.

Lýsing

Lýsingu þessari er ætla að upplýsa umsagnaraðila, hagsmunaaðila og almenning um innihald, umfang og tilgang deiliskipulagsáætlunar og breytingu á aðalskipulagi, og gefa aðilum kost á að koma með

athugasemdir, ábendingar og sjónarmið sem koma að gagni, áður en skipulagstillögur verða fullunnar og þær lagðar fram til kynningar og auglýsingar.

Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands.

Tímaáætlun auglýsingar og afgreiðslu

- | | |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| - Skipulagslýsing auglýst/kynnt | Apríl 2026 |
| - Skipulagstillögur auglýstar með 6 vikna athugasemdafresti | Júní 2026 |
| - Sveitarstjórn afgreiðir/samþykkir skipulagstillögu | Ágúst 2026 |
| - Nýtt deiliskipulag tekur gildi | Sept. 2026 |

Skil ábendinga og athugasemda við lýsingu

Skipulagslýsing verður send umsagnaraðilum og kynnt á vef Ásahrepps og Umhverfis- og tæknisviðs uppsveita bs (UTU), auk þess sem hún verður aðgengileg á skrifstofu UTU við Hverabraut 6, Laugarvatni.

Tímafrestur fyrir ábendingar og athugasemdir verður tilgreindur í auglýsingu.