



Ásahreppur

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

ÁSAHREPPS 2020 – 2032

- Tillaga

Ný frístundabyggð

í landi Ásmúlasels

Dags.: 25.08.2026

Samþykktir

Aðalskipulag Ásahrepps 2020 - 2032.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur málsmeðferð samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt af sveitarstjórn Ásahrepps þann:

Undirritun skipulagsfulltrúa

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Undirritun Skipulagsstofnunar

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____

með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

Efnisyfirlit

Samþykktir	1
Efnisyfirlit	2
Inngangur	3
Forsendur	3
Staðhættir	3
Tengsl við aðrar áætlanir	4
Staða deiliskipulags á svæðinu og nærliggjandi svæðum	4
Vatnaáætlun	4
Fornminjar	5
Verndaráætlanir	5
Náttúruvá	5
Skipulagsbreyting	5
Breyting á skipulagsupprætti	5
Breyting á skipulagsgreinargerð	5
Sérstakar kvaðir og skilmálar	6
Umhverfisáhrif	6
Valkostir	6
Umhverfisviðmið	6
Mat á umhverfisáhrifum	6
Kynning og skipulagsferli	9
Lýsing	9
Heimildir	9
Breyting aðalskipulags, uppdráttur	10



Mynd 1: Skipulagssvæðið séð frá Ásvegi. Mynd af ja.is.

Inngangur

Ásahreppur vinnur að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010 m.s.br. Breytingin felur í sér afmörkun nýs landnotkunarreits fyrir frístundabyggð í landi Ásmúlasels. Gert er ráð fyrir að deiliskipulag verði unnið samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari og að báðar tillögur verði lagðar fram á sama tíma.

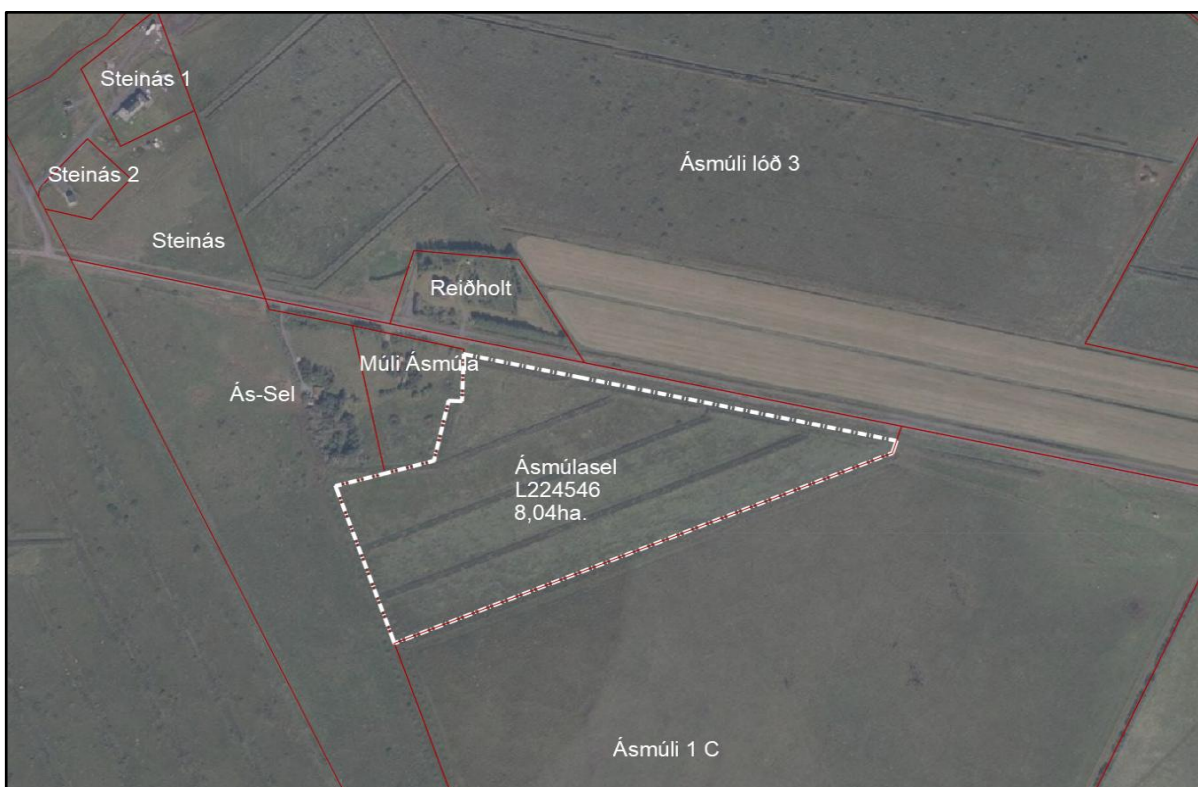
Skipulagslýsing var samþykkt til kynningar og umsagna, í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, af hreppsnefnd Ásahrepps þann 15.4.2026. Lýsingin var í kynningu frá 7.5.-29.5.2026. Umsagnir um lýsinguna bárust frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Minjastofnun, Veitum, Náttúruverndarstofnun, Veðurstofu Íslands og Vegagerðinni.

Forsendur

Landeigandi Ásmúlasels vill nýta land sitt á sem hagkvæmastan hátt og telur að eftirspurn sé eftir frístundahúsalóðum á þessum stað. Skipulag frístundabyggðar mun síðan skila sér í auknum fasteignagiöldum til sveitarfélagsins. Landeigandi og sveitarfélag eru sammála um að staðsetningin sé tilvalin, þar sem flestir innviðir séu til staðar og frístundahús í næsta nágrenni, bæði á skipulögðum, og óskipulögðum svæðum.

Staðhættir

Ásmúlasel er landspilda staðsett við Ásveg (275) í Ásahreppi, skammt norðan við Hrútsvatn, um 9km frá Suðurlandsvegi. Svæðið, sem á örnefnakorti er nefnt Reiðholt, samanstendur af tünnum sem hafa ekki verið nýtt í lengri tíma. Á milli þeirra eru skurðir. Gróðurþekja einkennist af aðfluttum grastegundum, síðan tún voru ræktuð, og því er ekki um röskun á upprunalegum / náttúrulegum gróðri að ræða. Samkvæmt vefgátt Lands og skóga er landið flokkað sem mjög gott / úrvals ræktarland, en í aðalskipulagi er það hins vegar skilgreint sem L3; landbúnaðarland með rúmum byggingarheimildum.



Mynd 2: Loftmynd af Ásmúlaseli og nálægum landeignum

Samkvæmt kortasjám liggja bæði jarðstrengur og ljósleiðari í eða meðfram Ásvegi.

Tengsl við aðrar áætlanir

Í Aðalskipulagi Ásahrepps 2020-2023, kafla 2. Stefna í byggð (bls. 10) segir: „Samkvæmt landsskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars.“ Stefna aðalskipulags, og eftir atvikum landskipulagsstefnu, skulu höfð að leiðarljósi við skipulagsgerð á svæðinu.

Skipulagsbreytingin er í samræmi við skilmála landsskipulagsstefnu að því leyti að uppbyggingin, sem breytingunni er ætlað að stuðla að, er í tengslum við þróun byggðar á nálægum svæðum. Þá er landið sem um ræðir í aðalskipulagi flokkað sem L3; landbúnaðarland með rúmum byggingaheimildum.

Í Aðalskipulagi er stefna sveitarfélagsins varðandi frístundahúsabyggð (bls.11):

- Frístundabyggð skal vera sem mest á samfelldum svæðum innan hvernar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Ný frístundasvæði verði ekki stærri en 15 ha innan hvernar jarðar og nýir áfangar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.
- Lóðir skulu almennt vera á stærðarbilinu $\frac{1}{2}$ - 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,03.
- Frístundabyggð skal vera í samræmi við deiliskipulag. Hús geta verið á 1-2 hæðum.
- Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 25 m². Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar. Heimilt er að byggja þrjú hús á hverri lóð.
- Ný frístundabyggð er að jafnaði einungis heimil á landbúnaðarlandi L2 og L3.
- Frístundabyggð skal vera utan svæða sem er mikilvægt að vernda vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða útivistargildis.
- Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir aðkomu að öllum húsum og flóttaleiðum. Huga þarf að aðkomu sjúkra- og slökkvibílfreiða og tryggja aðgengi að slökkvivatni.
- Heimagisting í flokki I og II er heimil í 90 daga skv. reglugerð nr. 1277/2016, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, ef fyrir liggur undirritað samþykki nágranna og næg bílastæði eru innan lóðar. Gistingin fellur undir fjóð í 4. gr. reglugerðarinnar.

Staða deiliskipulags á svæðinu og nærliggjandi svæðum

Ekkert deiliskipulag er í gildi á skipulagssvæðinu. Norðan Ásvegar er í gildi deiliskipulag fyrir Vallarás. 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. Deiliskipulag hefur ekki verið gert fyrir önnur aðliggjandi svæði, en þó er að finna nokkrar frístundahúsalóðir og hús.

Vatnaáætlun

Í gildi er vatnaáætlun Íslands 2022-2027. Áætlunin byggir á lögum um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna er að „vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar“. Jafnframt er lögunum ætlað að „stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar“. Skipulagssvæðið tilheyrir grunnvatnshloti 103-252-G, „Landeyjar“. Samkvæmt upplýsingum Vatnavefsjár Stjórnar vatnamála er jarðmyndun vatnshlotsins „gropinn vatnsveitir“ með miklu grunnvatnsstreymi. Magnstaða og efnafræðileg markmið eru sögð góð.

Fornminjar

Samkvæmt aðalskráningu fornleifa í Ásahreppi 2006 til 2008 eru engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Í tengslum við deiliskipulaggarð verður haft samráð við Minjavernd um þörf fyrir frekari rannsókn / könnun á svæðinu.

Verndaráætlanir

Skipulagssvæðið er hluti VOT-S 3, „Suðurlandsundirlendi“ sem er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, en svæðið tekur til nánast alls undirlendis Árnes- og Rangárvallasýslna. Önnur verndarákvæði gilda ekki um svæðið. Það liggur þó upp að skilgreindu „votlendi stærra en 20.000m²“ og í um eins kílómetra fjarlægð eru Vetleifsholtsbugar og Hrútsvatn sem njóta hverfisverndar í aðalskipulagi.

Náttúruvá

Svo til allt láglendi Suðurlands er á mögulegu áhrifasvæði hamfarahlaupa af völdum eldgosa undir jöklum, svo sem Köldukvíslarjökli, Bárðarbungu eða Sylgjujökli. Slík hlaup myndu þó ekki ógna skipulagssvæðinu fyrr en u.þ.b. 24 klst. eftir upphaf flóðs, svo rúmur tími væri til að rýma svæðið, ef til þess kæmi.

Enn fremur er Ásmúlasel rétt utan skilgreinds hættusvæðis vegna mögulegra hamfarahlaupa frá Kötlu og í því tilfelli er viðbragðstíminn mun styttri, eða 6-9 klst.

Skipulagsbreyting

Í breytingunni felst afmörkun nýs landnotkunarreits fyrir frístundasvæði. Land Ásmúlasels er um 8,04 ha. en skipulagsreiturinn u.þ.b. 7,2 ha. Munurinn liggur í landspildu innan helgunarsvæðis vegar sem haldið er utan við.

Svæðið sem um ræðir er í dag í landnotkunarflokki Landbúnaðarland L3, en það hefur ekki verið nýtt til fóðurframleiðslu. Svæðið verður fært í landnýtingarflokkinn Frístundabyggð (F) og fær auðkennið F11.

Breyting á skipulagsupprætti

Breyting á skipulagsupprætti felst í afmörkun landnotkunarreits F11.

Breyting á skipulagsgreinargerð

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð aðalskipulagsins:

Ný lína og uppfærð neðsta lína í töflu 1. Frístundabyggð:

NR.	HEITI	SKILMÁLAR	HEIMILAÐUR FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F11	Ásmúlasel	Deiliskipulag fyrir 10 lóðir. Stærð svæðis er um 7,2ha.	10	0
		Samtals	101	8

Sérstakar kvaðir og skilmálar

- Vegna nálægðar (ca. 1km) við hverfisverndað svæði (Vetleifsholtsbuga og Hrútsvatn) skal í deiliskipulagi setja kvaðir / takmarkanir varðandi gróðurvæðingu þannig að ekki verði heimilt að gróðursetja ágengar tegundir.
- Öll framræsla votlendis, umfram þá sem þegar hefur verið framkvæmd er óheimil, þó má grafa upp úr núverandi skurðum til að halda þeim við. Endurheimt votlendis er eftir sem áður heimil.
- Gera skal ráð fyrir sameiginlegu leik- og dvalarsvæði í skipulagi svæðisins.

Umhverfisáhrif

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif. Við vinnslu tillögu til breytingar aðalskipulags skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum á nærsvæðið og einnig einstaka þætt skipulagsáætlunarinnar, skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Með umhverfismati er reynt að varpa ljósi á möguleg áhrif sem skipulagið hefur í för með sér og kynna aðferðir til að draga úr mögulegum neikvæðum áhrifum.

Vinnsla og innihald umhverfismats tekur mið af nákvæmni skipulagsáætlunar og skipulagsstigi. Á aðalskipulagsstigi liggja ekki endilega fyrir öll gögn eða upplýsingar um framtíðarsýn svæðisins. Í slíkum tilfellum skal gera betri grein fyrir einstaka umhverfispáttum á seinni stigum, svo sem við gerð deiliskipulags eða umsókn um framkvæmdarleyfi.

Valkostir

1) Óbreytt aðalskipulag,

2) Breytt skipulag þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu frístundabyggðar í landi Ásmúlasels.

Ekki er borinn saman þriðji valkostur, þar sem landeigandi á ekki meira land á svæðinu og hefur ekki hug á að nýta landið í neitt annað.

Umhverfisviðmið

Til grundvallar umhverfismati liggja ýmis viðmið og opinber stefnuskjöl sem eiga við um hvern umhverfispátt. Viðmið geta verið t.d. stefna í Aðalskipulagi, Landskipulagsstefna, alþjóðlegar skuldbindingar og verndaráætlanir hverskonar, ásamt sérstök viðmið sem eðlileg geta talist út frá séreinkennum og staðháttum viðkomandi svæðis.

Mat á umhverfisáhrifum

Landslag og ásjón lands
Óbreytt skipulag
Framræst votlendi, sem einhvern tíma hefur verið slegið, en hefur í dag hvorki gildi við fóðuröflun né varðveislu náttúrulegs gróðurfars.
Breytt skipulag
Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu frístundahúsa fylgi talsverð ræktun trjágróðurs sem, ásamt mannvirkjum, breytir ásjón svæðisins.
Til að vernda Vetleifsholtsbuga og Hrútsvatn sem njóta hverfisverndar eru settar takmarkanir á gróðurvæðingu og bann við ágengum tegundum.

Menningarminjar
Óbreytt skipulag
Engin áhrif (með fyrirvara um frekari rannsóknir ef þörf er talin á). Skv. aðalskráningu fornleifa, sem unnin var 2006 – 2008 eru engar slíkar á svæðinu.
Breytt skipulag
Engin áhrif (með fyrirvara um frekari rannsóknir ef þörf er talin á). Skv. aðalskráningu fornleifa, sem unnin var 2006 – 2008 eru engar slíkar á svæðinu
Náttúruminjar
Óbreytt skipulag
Eingin áhrif. Skipulagssvæðið er á mjög röskuðu landi og þar eru engar náttúruminjar.
Breytt skipulag
Engin áhrif. Skipulagssvæðið er á mjög röskuðu landi og þar eru engar náttúruminjar.
Heilsa og öryggi
Óbreytt skipulag
Engin þekkt áhrif
Breytt skipulag
<u>Umferðaröryggi: Áhrif lítill, en neikvæð</u> Umferð um Ásveg mun aukast að einhverju marki, bæði akandi og gangandi/hjólandi. Vegurinn er lagður 3m breiðu, bundnu slitlagi og því er hætta á óhöppum þegar ökutæki eða aðrir vegfarendur mætast. Færa má rök fyrir því að uppbygging frístundahúsasvæða, þar sem aðgengi að náttúru er gott, sé til bóta fyrir lýðheilsu. <u>Öryggi með tilliti til vatnavaxta, áhrif hverfandi</u> Skv. úbreiðslureikningum hamfarahlaups frá Kötlu til vesturs, er ferðatími slíks hlaups frá Entujökli að Ásmúlaseli 6-9 tímar. Á korti sem sýnir líklega útbreiðslu hamfarahlaups og hversu mikil hætta steðjar að mismunandi svæðum er Ásmúlasel á svæði með óskilgreindu hættumati, rétt í útjaðri svæðis þar sem hætta er metin lítill. Nægur tími ætti að gefast til rýmingar ef til hlaups kemur, auk þess sem mjög takmörkuð hætta steðjar að skipulagssvæðinu skv. reiknilíkönunum. Skv. sömu reiknilíkönunum stendur fólki á Suðurlandi 10 – 1.000 falt meiri áhætta af almennri þátttöku í umferðinni en af jökulhlaupum.
Byggð og efnisleg verðmæti
Óbreytt skipulag
Engin breyting
Breytt skipulag
Áhrif jákvæð Með uppbyggingu frístundahúsa mun eiga sér stað efnisleg verðmætasköpun. Landeigandi mun hafa tekjur af landi sem skilar honum litlu sem engu í dag, lóðarhafar skapa sér verðmæti með byggingu fasteigna og sveitarfélagið öðlast nýjan tekjustofn í formi fasteignagjalda.

Útivist
Óbreytt skipulag
Engir sérstakir, almennir útivistarmöguleikar eru á svæðinu.
Breytt skipulag
Áhrif lítil, en jákvæð
Með uppbyggingu frístundahúsasvæðis með sameiginlegu leik- og dvalarsvæði er skapaður grundvöllur fyrir útivist þeirra sem þar munu dvelja, eigenda og gesta.
Fuglalíf
Óbreytt skipulag
Áhrif lítil, en neikvæð
Svæðið er innan mikilvæg fuglasvæðis, sem þekur allt undirlendið frá Hellisheiði að Eyjafjöllum. Með óbreyttu skipulagi mætti telja líklegt að tún færu aftur í ræktun, sem myndi útiloka þau sem búsvæði fugla.
Breytt skipulag
Áhrif lítil, en jákvæð.
Talningar fugla á 63 stöðum á Suðurlandi sýna fram á marktæka fækkun fimm tegunda, þ.e. heiðlóu, lóupræls, spóa, stelks og þúfuttittlings. Líkur eru leiddar að því að breitt landnotkun, eins og frístundabyggðir og skógrækt hafi þarna áhrif. Allar þessar tegundir eru ábyrgðartegundir Íslands, þar sem yfir 20% Evrópustofnsins verpa hér á landi. Þar að auki eru heiðlóa og lóupræll forgangstegundir í viðauka Bernarsamningsins, yfir tegundir sem þarfnast sérstakrar búsvæðaverndar og Ísland ber þar afar mikilvæga alþjóðlega ábyrgð.
Öll uppbygging hefur áhrif á fuglalíf. Í næsta nágrenni við skipulagssvæðið hafa þegar verið skipulagðar þó nokkrar íbúðarlóðir, þó ekki sé búið að byggja á þeim öllum. (sjá mynd 3 hér að neðan). Með því að beina uppbyggingu inn á þegar röskuð svæði, í stað þess að byggja á nýjum svæðum fjarri öðrum, er dregið verulega úr þeim áhrifum sem uppbyggingin hefur. Gera má ráð fyrir að skilyrði fyrir skógarfugla batni með tilkomu trjágróðurs.

Samantekt

Heildar áhrif breytingarinnar eru að framansögðu, m.t.t. takmarkanna, kvaða og mótvægisáðgerða, metin óverulegar. Ásýnd lands mun breytast við byggingu frístundahúsa og gróðursetningu trjágróðurs, sem oftast fylgir slíkri uppbyggingu. Í næsta nágrenni eru íbúðar- og frístundahús með tilheyrandi trjágróðri. Aukin byggð og trjágróður mun skapa meiri samfellu í landslaginu.

Með aukinni umferð eykst slyshætta. Meðfram Ásvegi er reiðgata sem hestafólk í nágrenninu notar og aukin umferð mun mögulega hafa neikvæð áhrif hvað það varðar.

Uppbygging ætti ekki að hafa áhrif á vatnsbúskap nærliggjandi votlendissvæða. Með breytingu úr akurlendi yfir í sumarhúsabyggð, minnkandi áburðarnotkun og niðursetningu lífrænna hreinsivirkja, er ekki útilokað að einhver efnafræðileg breyting grunnvatns í og við svæðið geti orðið. Tekið er fram að skipulag hindri ekki endurheimt votlends, sem ólíkleg væri við óbreytt skipulag akurlendis.



Mynd 3: Neðst á myndinni, fyrir miðju, er Ásmúlasel. Sjá má að búið er að skipuleggja lóðir vestan, norðan og austan við skipulagssvæðið. Skjáskot af kortasjá UTU.

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

Lýsing breytingatillögu var send á eftirtalda aðila til umsagnar. Sömu aðilar munu fá breytingatillögu til umsagnar.

Heimildir

Skipulagsstofnun. 2025. „Landskipulagsstefna 2024-2038“.

Ásahreppur og Efla, „Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032“.

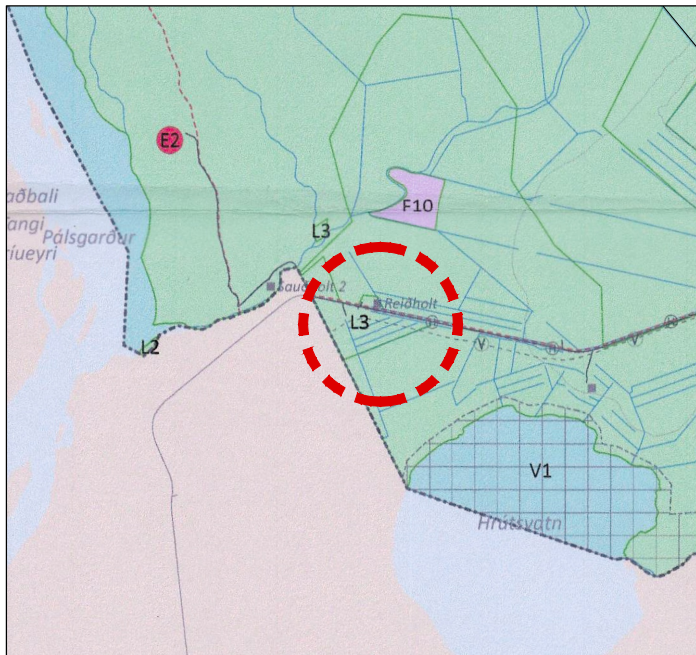
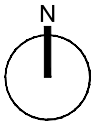
Jarðvísindastofnun HÍ og Veðurstofa Íslands. 2026. Jökulhlaup til vesturs og suðurs frá Bárðarbungu.

Almannavarnir. 2017. Jökulhlaup í Öræfum og Markarfljóti vegna eldgosa undir jökli.

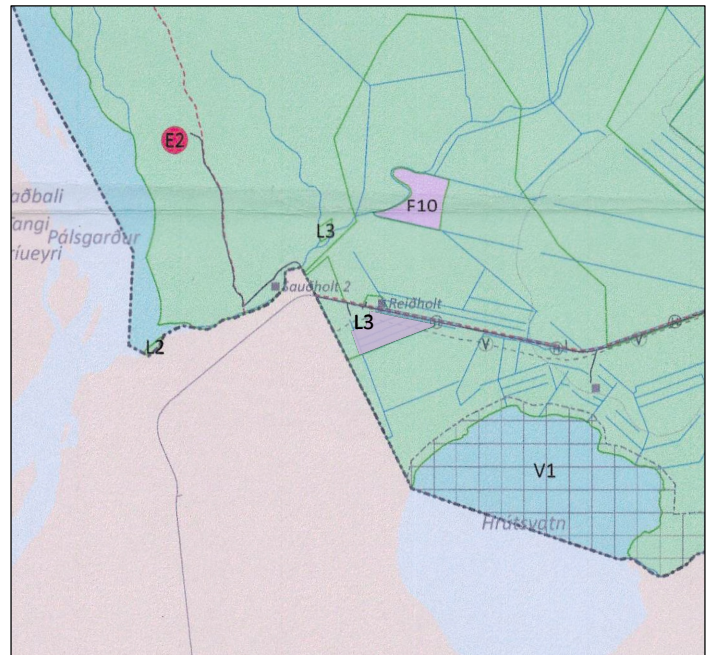


Aðalskipulag Ásahrepps 2020 - 2032

Breyting í landi Ásmúlasels



Skipulagsuppráttur fyrir breytingu. Mkv.:1:50.000



Skipulagsuppráttur eftir breytingu. Mkv.:1:50.000

Skýringar

	Sveitarfélagamörk
	Fristundabyggð
	Landbúnaðarsvæði
	Tengivegur
	Reiðleið
	Hitaveita
	Vatnsveita
	Hverfisvernd
	Flokkun landbúnaðarlands
	Efnistökusvæði

Aðalskipulag Ásahrepps 2020 - 2032.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur málsmeðferð samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss þann

Breytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda dags.: _____