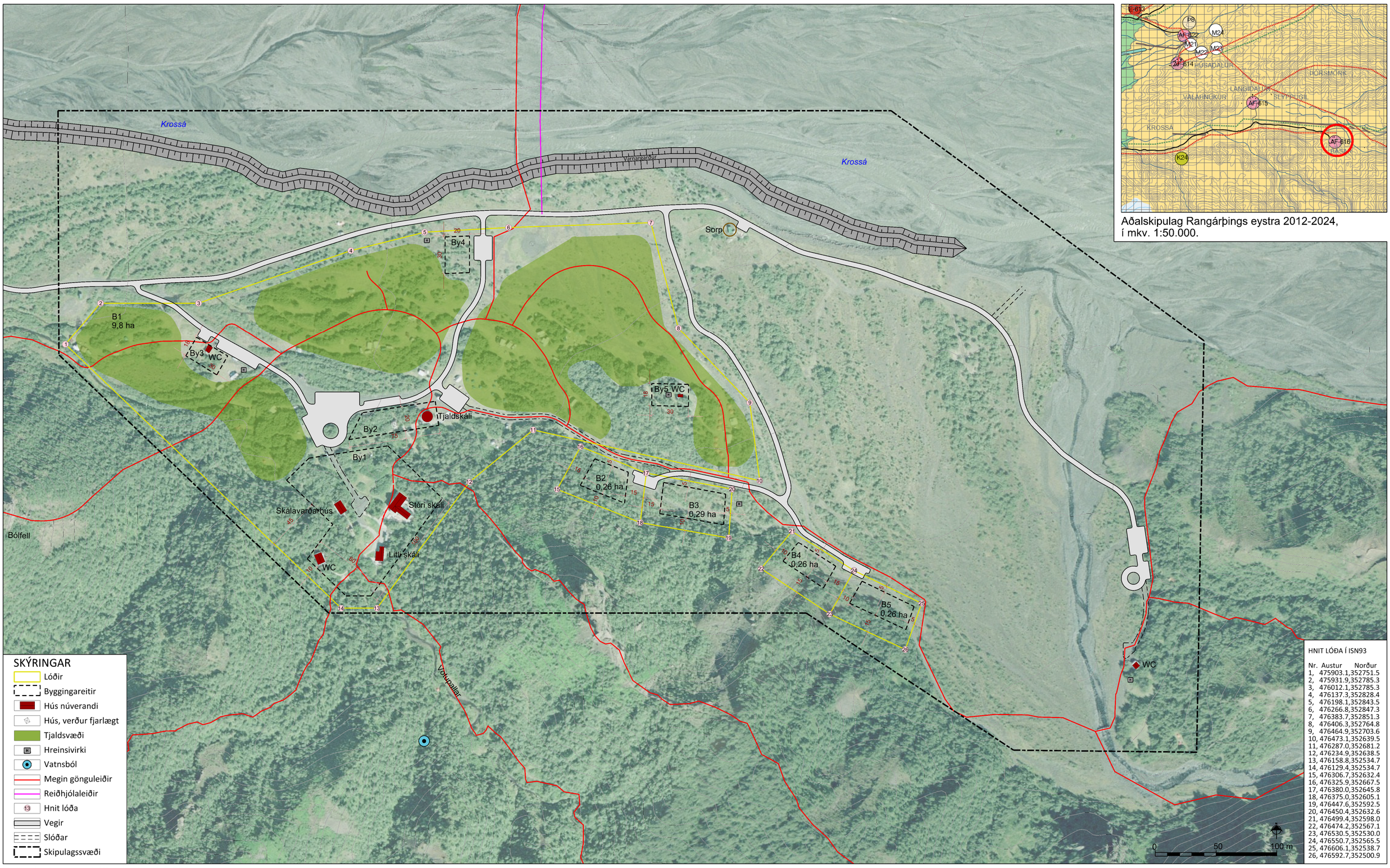
BÁSAR Í ÞÓRSMÖRK, Rangárþingi eystra

Deiliskipulag þjónustusvæðis



Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024,
í mkv. 1:50.000.

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.

Yfirlitsuppdráttur af Þórsmörk í mkv. 1:20.000.

GREINARGERÐ

1 INNGANGUR

1.1 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið tekur til um 38 ha svæðis sem kallast Básar. Svæðið nær yfir núverandi aðstöðu Útivistar, óbyggðs svæðis til austurs frá þeirri aðstöðu og austur að Strákagili. Svæðið er skilgreint sem skálasvæði samkvæmt Svæðisskipulagi miðhálendis Íslands 2015 og Aðalskipulagi Rangárþings eystra. Í stefnumörkun fyrir Þórsmerkursvæðið, dags. 13. feb. 2015 er gerð grein fyrir svæðinu, þ.e. forsendum skipulagsins og mati á völdum stefnumiðum í umhverfisskýrslu.

1.2 Vinnugögn

Kortagrunnar
Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Hnit eru í ISN93.

Skipulagsgögn
i. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000.
ii. Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024.
iii. Yfirlitsuppdráttur af Þórsmörk í mkv. 1:20.000.
iv. Forsendur, yfirlitsuppdráttur og umhverfisskýrsla - Þórsmörk, stefnumörkun í skipulagsmálum, dags. 13. feb. 2015, m. breytingum dags. 10. feb. 2016.

1.3 Fornminjar

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins.

2 ÚTFÆRSLA DEILISKIPULAGS

2.1 Lóðir og byggingar

Afmarkaðar eru 6 misstórar þjónustulóðir. Sýndur er byggingareitur fyrir hverja lóð. Hámarks stærð húsa er aldrei meiri en 300 m².
B1: Stærð lóðar er um 9,7 ha. Lóðin er skilgreind utan um núverandi aðstöðu fyrir ferðamenn, alls eru byggingar 467,3 m². Skilgreindir eru 6 byggingareitir, þar af 5 utan um núverandi hús. Á lóðinni er einnig gert ráð fyrir tjaldstæði. Á byggingareit By1 eru tveir gistiskálar, skálavarðahús og snyrtihús. Heimilt er að stækka núverandi hús og byggja smáhýsi fyrir gistingu. Á Byggingareit BY2 er gert ráð fyrir þjónustumiðstöð og dagdvalaraðstöðu, auk snyrtinga. Á byggingareitum By3, By4 og By5 er gert ráð fyrir þjónustu/snyrtihúsum í tengslum við tjaldsvæði. Hámarks byggingarmagn lóðar er 800 m².
B2: Stærð lóðar er um 0,26 ha. Hentar eftirlits- og/eða þjónustuaðilum. Hámarks byggingarmagn lóðar er 120 m².
B3: Stærð lóðar er um 0,29 ha. Hentar eftirlits- og/eða þjónustuaðilum. Hámarks byggingarmagn lóðar er 120 m².
B4: Stærð lóðar er um 0,26 ha. Hentar eftirlits- og/eða þjónustuaðilum. Hámarks byggingarmagn lóðar er 120 m².
B5: Stærð lóðar er um 0,26 ha. Hentar eftirlits- og/eða þjónustuaðilum. Hámarks byggingarmagn lóðar er 120 m².

2.2 Varnargarðar

Varnargarður hefur verið gerður til að halda Krossá frá útivistarsvæðinu í Básum og varnir gerðar vegna mögulegra flóða úr Strákagili. Varnargarðar eru sýndir til skýringar á uppdrætti. Ekki þarf að breyta deiliskipulagi þó breytingar verði gerðar á varnargörðum eða nýir garðar gerðir. Gerð varnargarða er háð framkvæmdaleyfi sveitarstjórnar.

2.3 Samgöngur

Þó meginþorri fólks komi akandi að svæðinu, eru sífellt fleiri sem velja annars konar ferðamáta. Helstu leiðir eru sýndar á skýringarmynd og deiliskipulagsuppdrætti, en til viðbótar eru fjölmargar aðrar gönguleiðir sem ekki eru sýndar á skipulagi.

Aðkoma
Aðkoma að Básum verður áfram af Suðurlandsvegi austan Markarfljóts og um Þórsmerkurveg nr. 249. Á þessari leið eru jökulár sem geta orðið vatnsmiklar og illfærar á skömmum tíma.
Bílastæði verða við hverja lóð eða sameiginleg stæði fyrir samliggjandi lóðir. Bíla- og rútustæði eru við gistiskála, hjá þjónustumiðstöð og á tjaldsvæði. Við snyrtiaðstöðu í Strákagili eru einnig bílastæði og snúningsaðstaða fyrir rútur, en þar er upphaf gönguleiðar yfir Fimmvörðuháls. Bílastæði eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Gönguleiðir
Gert er ráð fyrir stíg, með aðgengi fyrir alla, frá bílastæði á Lóð B1 að skálum og í dagdvalaraðstöðu. Einnig er gert ráð fyrir aðgengi fyrir alla að snyrtiaðstöðu í Strákagili. Göngustígakerfið er tengt fjölmörgum gönguleiðum, lengri og styttri.

Reiðleiðir
Ekki er gert ráð fyrir sérstakri reiðleið inn í Básа en hægt að ríða núverandi veg, enda umferð þar hæg.
Heimilt verður að koma upp áningarhólfum fyrir hesta vestur með varnargarðinum, utan skipulagssvæðis. Gert er ráð fyrir akfærum slóða að áningarhólfum.

Reiðhjólaleiðir
Gert er ráð fyrir hjólaleiðum inn aurinn í Básа og um göngubrú yfir í Þórsmörk.

2.4 Veitur og sorp

Heimilt verður að tengja byggingar rafveitu frá RARIK með jarðstreng.
Vatnsból er sýnt á deiliskipulagsuppdrætti. Skoðað verður með frekari vatnsöflun fyrir svæðið, til vatnsleitar og nýtingar skal afla leyfis landeigenda og Orkustofnunar, skv. lögum nr. 57/1998. Lóðarhafar sameinast um vatnsöflun, lagnir og nýtingu vatnsbóls eftir því sem við verður komið.
Allt frárennsli verður leitt í sameiginleg hreinsivirki eftir því sem við verður komið. Frágangur skal vera skv. reglugerð um fráveitur nr. 798/1999.
Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Gert er ráð fyrir svæði fyrir gáma norður undir varnargarði.

3 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

3.1 Útlit húsa

Hús skulu samræmd að útliti og gerð. Litaval skal falla vel að litum í umhverfinu. Hús skulu vera járn- eða timburklædd og mænisþak, þakhalli á bilinu 20-45°. Mænisstefna skal að jafnaði vera samsíða hlíð þar sem það á við, sbr. dæmisnið. Hús verða staðsett eins og hægt er í eða við brekkufót. Heimilt er að planta út, í samráði við Skógrækt ríkisins, trjágróðri á lóðum til skjóls og til að draga úr sýnileika mannvirkja. Hús verða á 1-2 hæðum.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir
Húsagerðir eru frjálsar 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.
Hafa skal í huga bakland húsa og heildarsamspil húsa á svæðinu m.t.t. sjónrænna áhrifa og möguleika bygginga til að skapa rými. Mænisstefna er frjáls en á nýjum lóðum skal mænistefna að jafnaði fylgja hlíð og leitast skal við að láta hús falla vel að landslagi. Mænishæð er allt að 6 m miðað við gróðursvörð.

Mæliblöð
Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Þá skal sýna staðsetningu mannvirkja og frágang lóða.

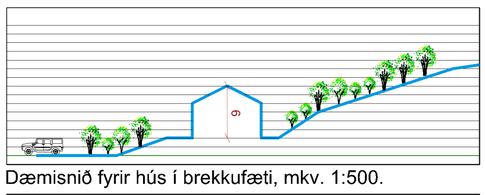
Frágangur lóða
Lóðir verða ekki afgirtar en heimilt er að planta í lóðamörk m.a. til að auka skjól og bæta útivist. Mælst er til þess að plöntuval verði í samráði við Skógrækt ríkisins. Við alla mannvirkjagerð skal forðast skal að raska náttúrulegu birki en sé það gert skal leitast við að flytja það til eða planta samsvarandi magni birkis.
Ekki er heimilt að geyma á lóðunum efni, tæki eða aðra lausa hluti lengur en 1 mánuð nema að höfðu samráði við skipulagsfulltrúa.

3.3 Upplýsingar, kvaðir ofl.

Gerð er grein fyrir samræmdum reglum fyrir Þórsmerkursvæðið í "Þórsmörk - Stefnumörkun í skipulags- og bygginarmálum", sem dagsett er 13. feb. 2015. Þar er m.a. gerð grein fyrir forsendum skipulags, fornminjum, verndarsvæðum, meginleiðum um svæðið og umhverfisáhrifum deiliskipulagstillögu. Þar kunna að vera reglur s.s. um upplýsingaskilti, meginleiðir o.fl. sem lóðarhöfum ber að virða.

4.0 BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU

Fellt út að borað hafi verið eftir vatni, rétt er að vatn er tekið úr lind sem sýnd er á uppdrætti.
Fellt er út; "Ekki verður gert ráð fyrir reiðleið inn fyrir Básа".
Settar eru kvaðir um mótvægisaðgerðir þar sem náttúrulegu birki er raskað við framkvæmdir.
Byggingareitir á lóðum B2 til B5 eru þrengdir, gerð er grein fyrir stærð núverandi bygginga og skerpt á byggingarskilmálum. Sett inn dæmisnið fyrir hús í brekkufæti.



Dæmisnið fyrir hús í brekkufæti, mkv. 1:500.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra þann _____

f.h. Rangárþings eystra

_____

SKIPULAGSGÖGN
Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
Yfirlitsuppdráttur af Þórsmörk í mkv. 1:20.000.
Greinargerð.
Þórsmörk - Stefnumörkun í skipulags- og byggingamálum.
Yfirlitsuppdráttur skipulags í mkv. 1:20.000.
Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024 í mkv. 1:50.000.

KORTAGRUNNAR
IS50v frá Landmælingum Íslands.
Loftmyndir frá Loftmyndum ehf.
Hnit eru í ISN93.

STEINSHOLT

Suðurlandsvegi 1-3 850 Hella. S. 487 7800 www.steinsholtsf.is	Verk: 8614 DA141	Dags: 13.02.2015
	Mkv: 1:2.000 / 1:20.000	Breytt: 10.02.2016
	Blaðstærð: A1	
Hannað: GG, ÁJ, HS, IS Teiknað: IS, HS	Samþykkt:	

BÁSAR

Deiliskipulag