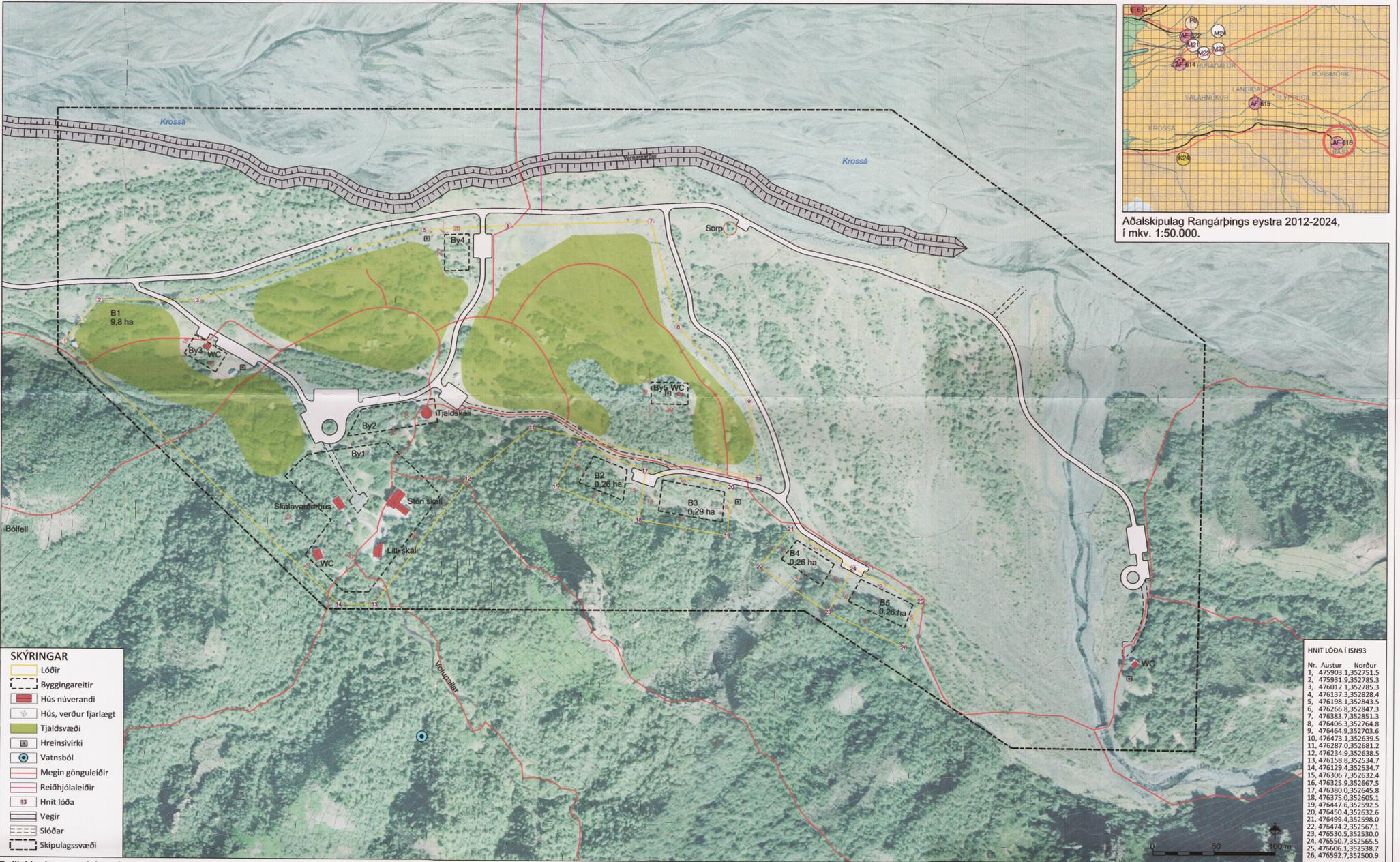
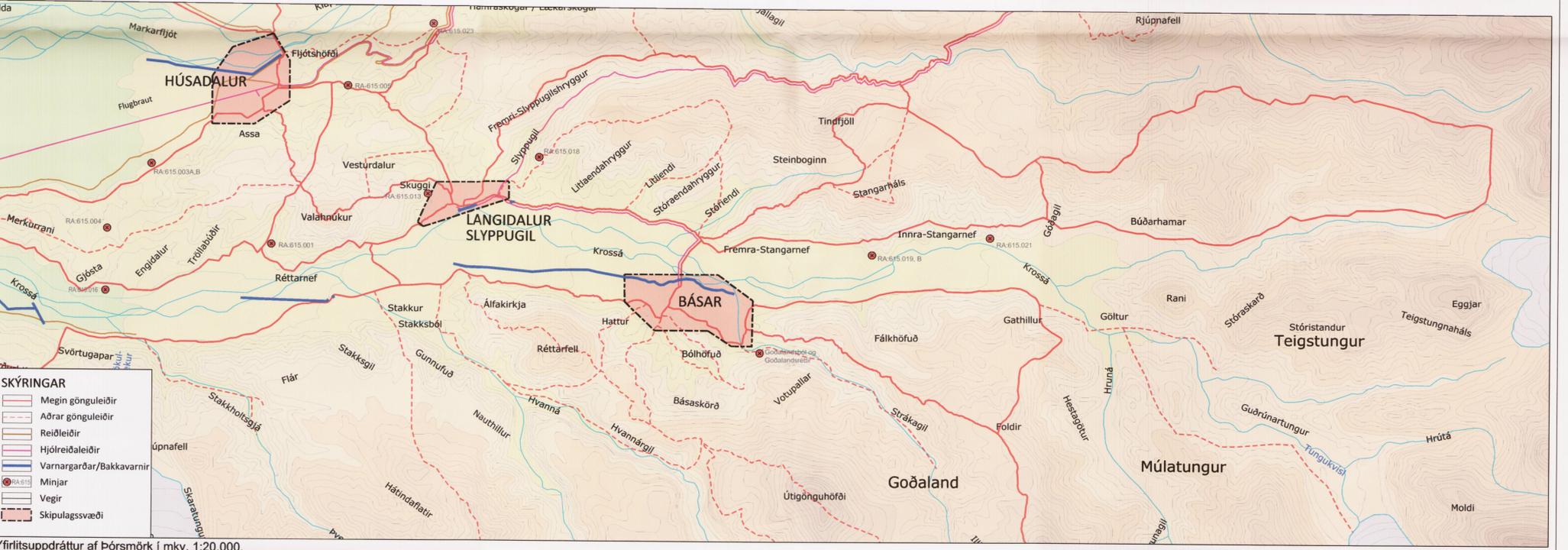


Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024, í mkv. 1:50.000.



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000.



Yfirlitsuppráttur af Þórsmörk í mkv. 1:20.000.

GREINARGERÐ

1 INNGANGUR

1.1 Skipulagsvæðing
Deiliskipulagið tekur til um 38 ha svæðis sem kallast Básar. Svæðið nær yfir núverandi aðstöðu Utvistar, óbyggðs svæðis til austurs frá þeirri aðstöðu og austur að Strákagili. Svæðið er skilgreint sem skálasvæði samkvæmt Svæðisskipulagi miðhálandis Íslands 2015 og Aðalskipulagi Rangárþings eystra. Á skálasvæðum er almennt gert ráð fyrir að allt að 150 gestir geti gisti í húsum. Í stefnumörkun fyrir Þórsmörkursvæðið, dags. 13. feb. 2015 er gerð grein fyrir svæðinu, þ.e. forsendum skipulagsins og mati á völdum stefnumörkun í umhverfisskýrslu.

1.2 Vinnugögn
Kortagrunnar
Skipulagsuppráttur er teiknaður eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Grunn gögn eru ISS0v frá Landmælingum Íslands. Hnit eru í ISN93.

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

1.3 Forminjar
Engar þekktar forminjar eru innan skipulagsvæðisins.

2 ÚTFÆRSLA DEILISKIPULAGS

2.1 Lóðir og byggingar
Áframhaldandi eru 5 misstórar þjónustulóðir. Sýndur er byggingareitir fyrir hverja lóð. Hámarks stærð húsa er aldrei meiri en 300 m².
B1: Stærð lóðar er um 9,7 ha. Lóðin er skilgreind utan 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, skálaráðhús og snyrtihús. Heimilt er að stækka núverandi hús og byggja smáhýsi fyrir gistingu. Á byggingareit By2 er gert ráð fyrir þjónustumiðstöð og dagvalaraðstöðu, auk snyrtinga. Á byggingareitum By3, By4 og By5 er gert ráð fyrir þjónustu/snyrtihúsum í tengslum við tjaldsvæði. Hámarks byggingarmagn lóðar er 800 m².

Á lóðum B2 til B5 er ekki gert ráð fyrir umfangsmikilli gistingu.
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
Varnargarðir hefur verið gerður til að halda Krossá frá útivistarsvæðinu í Básam og varnir gerðar vegna mögulegra flóða úr Strákagili. Varnargarðar eru sýndir til skýringar á upprætti. Ekki þarf að breyta deiliskipulagi þó breytingar verði gerðar á varnargörðum eða nýr garðar gerðir. Gerð varnargarða er háð framkvæmdaleyfi sveitarstjórna.

2.3 Samgöngur
Þó meginþorri fólks komi akandi að svæðinu, eru sífeltil fleiri sem velja annars konar ferðamáta. Helstu leiðir eru sýndar á skýringarmynd og deiliskipulagsupprætti, en til viðbótar eru fjólmargar aðrar gönguleiðir sem ekki eru sýndar á skipulagi.

Aðkoma
Aðkoma að Básam verður áfram af Suðurlandsvegi austan Markarfjótts og um Þórsmörkuvæg nr. 249. Á þessari leið eru jókulár sem geta orðið vatnsmiklar og illfarar á skömmum tíma. Bilastæði verða við hverja lóð eða sameiginleg stæði fyrir samliggjandi lóðir. Billa- og rútustæði eru við gistiskála, hjá þjónustumiðstöð og á tjaldsvæði. Við snyrtistæðinu í Strákagili eru einnig bilastæði og snúningsstæða fyrir rútur, en þær eru upphaf gönguleiðar yfir Fimmvörðuháls. Bilastæði eru sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Gönguleiðir
Ekki er gert ráð fyrir sérstakri reiðleið inn í Bása en hægt að riða núverandi veg, enda umferð þar hæð. Heimilt verður að koma upp áningarhölfum fyrir hesta vestur með varnargarðinum, utan skipulagsvæðis. Gert er ráð fyrir akfærum slóða að áningarhölfum.

Reiðhjálaleiðir
Gert er ráð fyrir hjálaleiðum inn aurinn í Bása og um göngubru yfir í Þórsmörk.

2.4 Veitur og sorp
Heimilt verður að tengja byggingar rafveitu frá RARIK með jarðstreng. Vatnsbóli er sýnt á deiliskipulagsupprætti. Skoðað verður með frekari vatnsöflun fyrir svæðið, til vatnsleiðar og nýtingar skal afa leyfis landeiganda og Orkusstofnunar, skv. lögum nr. 57/1998. Lóðarhafar sameinast um vatnsöflun, lagnir og nýtingu vatnsbóls eftir því sem við verður komið. Allt frárennslí verður leitt í sameiginleg hreinsivirkni eftir því sem við verður komið. Frágangur skal vera skv. reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Sorphöfða 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 mænispak, þakhalli á bilnu 20-45°. Mænisstefna skal að jafnaði vera samsíða hlíð þar sem það á við, sbr. dæminnið. 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
Húsgerðir
Húsgerðir 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. Háfa skal í huga bakland húsa og heildarsamskipt húsa á svæðinu m.t.t. sjónrænna áhrifa og möguleika bygginga til að skapa rými. Mænisstefna er frjáls en á nýjum lóðum skal mænisstefna 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 byggingareiti 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 bauta 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, kvæði ofl.
Gerð er grein fyrir samræðum reglum fyrir Þórsmörkursvæðið í "Þórsmörk - Stefnumörkun í skipulags- og byggingarmálum", sem dagsett er 13. feb. 2015. Þar er m.a. gerð grein fyrir forsendum skipulags, formmínjum, verndarsvæðum, meginleiddum um svæðið og umhverfisáhrifum deiliskipulagslöggu. Þar kunna að vera reglur s.s. um upplýsingaskilti, meginleiddi o.fl. sem lóðarhöfum ber að virða.

4.0 Breytingar að lokinni auglýsingu
Tillagan var auglýst í mars 2015 og enduráuglýst með nokkrum breytingum aftur í lok árs 2016 og var frestur til að gera athugasemdir til 9. jan 2017. Engar athugasemdir bárust, en fjallað var um umságnir á fundum skipulagsnefndar og sveitarstjórnar í júní/júlí 2017 auk þess sem nokkrar breytingar voru samþykktar. Engar breytingar voru gerðar í Básam.

Dæminnið 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 4. júní 2017.

f.h. Rangárþings eystra

Anton Þor Halldórsson

Deiliskipulagstillagan óðlast með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. júní 2017.

SKIPULAGSGÖGN
Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000.
Yfirlitsuppráttur af Þórsmörk í mkv. 1:20.000.
Grunnagerð.
Þórsmörk - Stefnumörkun í skipulags- og byggingarmálum.
Yfirlitsuppráttur skipulags í mkv. 1:20.000.
Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024 í mkv. 1:50.000.

KORTAGRUNNAR
ISS0v frá Landmælingum Íslands.
Loftmyndir frá Loftmyndum ehf.
Hnit eru í ISN93.

BÁSAR
Deiliskipulag

STEINSHOLT
Suðurlandsvegi 1-3
850 Hella, S. 487 7800
www.steinshts.is

Verk: 8614 DA141
Mkv: 1:2.000 / 1:20.000
Bladstærð: A1
Samþykkt:

Dags: 13.02.2015
Breytt: 16.12.2017

Hannad: GG, AJ, HS, IS
Teiknad: IS, HS