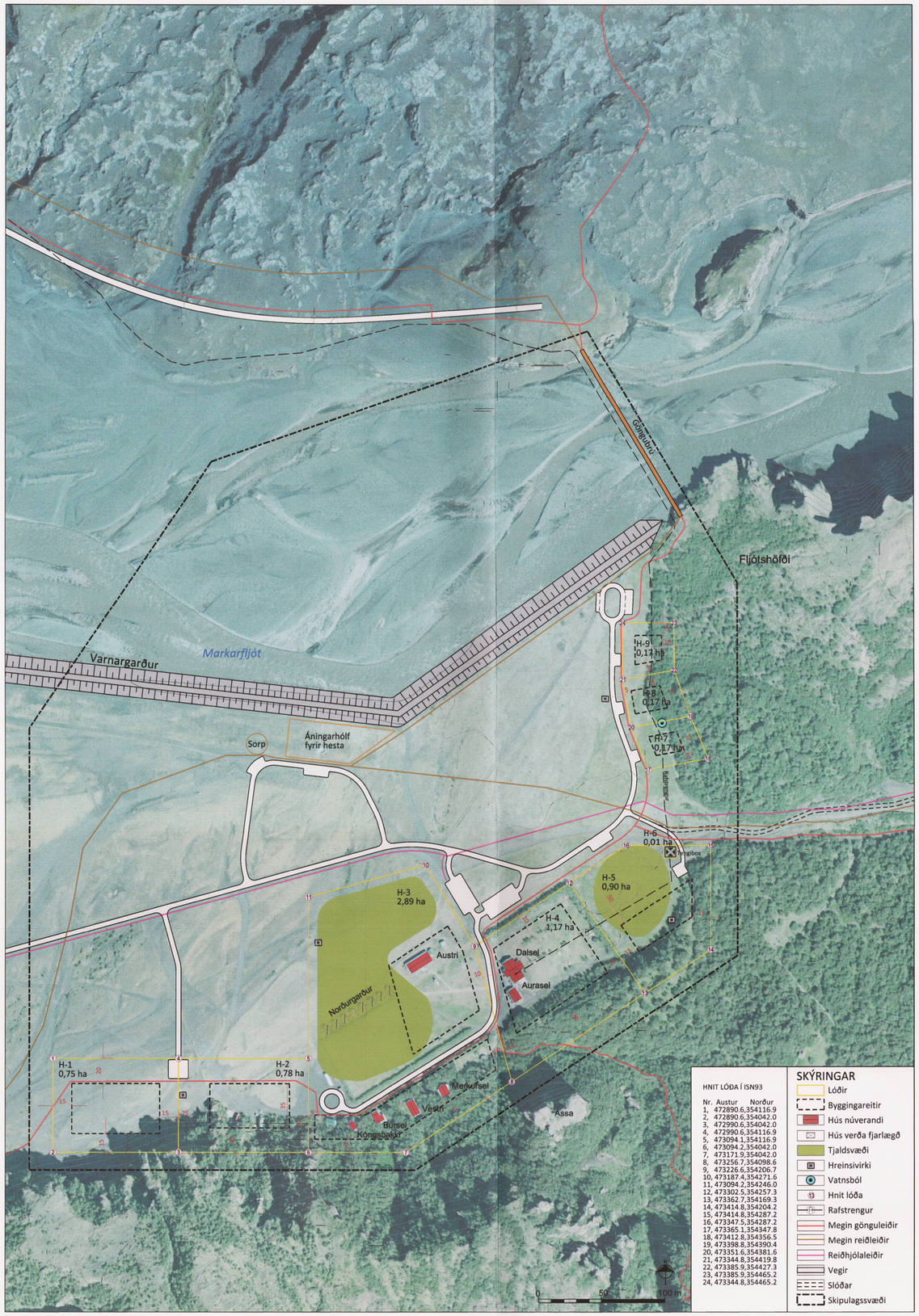
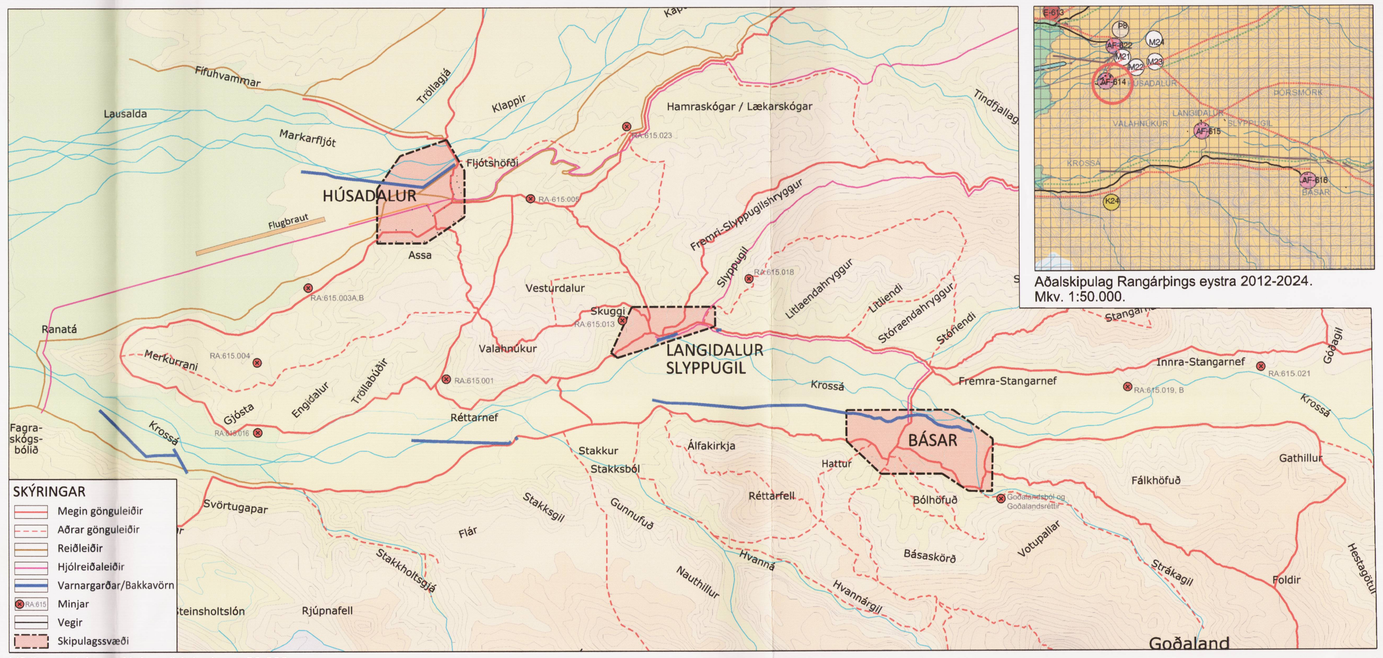
HÚSADALUR Í ÞÓRSMÖRK, Rangárþingi eystra

Deiliskipulag þjónustusvæðis



Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.



Yfirlitsuppdráttur af Þórsmörk í mkv. 1:20.000.

Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024.
Mkv. 1:50.000.

GREINARGERÐ

1 INNGANGUR
1.1 Skipulagssvæðið
Deiliskipulagið tekur til um 30 ha svæðis, nefnt Húsadalur. Svæðið tekur yfir Húsadal í Þórsmörk auk göngubrúar yfir Markarfljót og aðkomu að henni. Svæðið er skilgreint sem skálasvæði samkvæmt Svæðisskipulagi Miðhálendis Íslands 2015 og í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024. Á skálasvæðum er almennt gert ráð fyrir að allt að 150 gestir geti gist í húsum.
Í stefnumörkun fyrir Þórsmerkursvæðið dags. 13. feb. 2015 er gerð grein fyrir svæðinu, þ.e. forsendum skipulagsins og umhverfisskýrslu.

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

Skipulagsgögn eru þessi:
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 skipulags- og byggingarmálum dags. 13. feb. 2015, m. breytingum dags. 10.02.2016.

1.3 Fornminjar
Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins.

2 LÝSING DEILISKIPULAGS
2.1 Lóðir og byggingar
Afmarkaðar eru 9 misstórar lóðir. Sýndur er byggingareitur fyrir hverja lóð.
Á þremur lóðum, er gert ráð fyrir plássfrekri starfsemi auk bygginga, s.s. tjaldstæði, afþreyingarsvæði eða aðstöðu fyrir hestaferðir. Ekki er gert ráð fyrir umfangsmikilli gistiþjónustu á lóðum sem skilgreindar eru fyrir eftirlits- og/eða þjónustuðila eða plássfreka starfsemi. Kvöð er á öllum lóðum um lagnaleiðir.

H-1: Stærð lóðar er um 7.500 m² (0,75 ha). Hentar t.d. fyrir aðstöðu til þjónustu við hestaferðir eða aðra starfsemi sem þarf að vera í útjaðri. Hámarks byggingamagn á lóð er 200 m²
H-2: Stærð lóðar er um 7.763 m² (0,78 ha). Getur hentað fyrir plássfrekari starfsemi s.s. fyrir minni ferðir, fjallahjólaleigur eða annað. Hámarks byggingamagn á lóð er 200 m².
H-3: Stærð lóðar er um 28.900 m² (2,89 ha). Á lóðinni eru smáhýsi, þjónustuhús og skálar, alls um 475 m². Hentar t.d. fyrir megin tjaldsvæði ásamt þjónustu. Gert er ráð fyrir byggingareit fyrir smáhýsi og/eða stærri hús. Hægt er að stækka núverandi hús í brekkunni, þau geta verið allt að 75 m². Þá er heimilt að útbúa aðstöðu til útivistar og vegna heitra potta undir brekkunni. Hámarks byggingamagn á lóð er 600 m².
H-4: Stærð lóðar er um 11.700 m² (1,17 ha). Á lóðinni er hús fyrir þjónustu- og veitingarekstur, alls um 263 m². Hentar til frekari uppbyggingar veitingarekstur og/eða gistingar. Kvöð er um aðkomu um lóðina að lóð H-3. Hámarks byggingamagn á lóð er 500 m².
H-5: Stærð lóðar er um 9.000 m² (0,90 ha). Getur hentað til plássfrekari starfsemi s.s. fyrir styttri ferðir, fjallahjólaleigu eða annað. Hámarks byggingamagn á lóð er 200 m².
H-6: Stærð lóðar er um 100 m² (0,01 ha). Lóðin er afmörkuð utan um rafmagnstengibox.
H-7: Stærð lóðar er um 1.700 m² (0,17 ha). Hentar eftirlits- og/eða þjónustuðilum. Hámarks byggingamagn á lóð er 120 m².
H-8: Stærð lóðar er um 1.700 m² (0,17 ha). Hentar eftirlits- og/eða þjónustuðilum. Hámarks byggingamagn á lóð er 120 m².
H-9: Stærð lóðar er um 1.700 m² (0,17 ha). Hentar eftirlits- og/eða þjónustuðilum. Hámarks byggingamagn á lóð er 120 m².

Í lengri framtíð er gert ráð fyrir mögulegri uppbyggingu norðan göngubrúar, í samræmi við niðurstöður Rammaskipulags Suðurhálendis, dagsett í janúar 2014.

2.2 Varnargarðar
Varnargarðar sem gerðir hafa verið til að halda Markarfljóti frá þjónustusvæðinu í Húsadal eru sýndir til skýringar á uppdrætti, ekki þarf að breyta deiliskipulagi þó breytingar verði gerðar á varnargarði eða ný varnarmannvirki gerð. 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 innan deiliskipulagssvæðis, en til viðbótar eru aðrar gönguleiðir sem ekki eru sýndar á skipulagi.

Vegir
Aðkoma að Húsadal verður áfram af Suðurlandsvegi austan Markarfljóts og um Þórsmerkurveg nr. 249 og yfir Krossá inn í Húsadal. Á þessari leið eru jökulár sem geta orðið vatnsmiklar og illfæra á skömmum tíma og þá sérstaklega Krossá
Gerð verður ný aðkoma, um Fljótshliðarveg nr. 261, inn að göngubrú yfir Markarfljót. Göngubrúin verður á móts við Húsadal.
Bilastæði eru við gistiskála og einnig við þjónustumiðstöð í Húsadal. Bílastæði eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Göngubrú
Göngubrú yfir Markarfljót verður hengibrú sem fellur vel að landi. Gert er ráð fyrir að heildarbreidd brúar verði allt að 3,5m en ekki er gert ráð fyrir almennri umferð ökutækja yfir brúna.

Gönguleiðir
Gert er ráð fyrir stíg, með aðgengi fyrir alla, frá bílastæði norðan Markarfljóts yfir göngubrú yfir Markarfljót og að þjónustubyggingum í Húsadal. Gert er ráð fyrir að leiðin um Emstrur, sem er hluti af gönguleiðinni um Laugaveginn, tengist göngubrúnni yfir Markarfljót. Frá Húsadal liggja fjölmargar gönguleiðir, lengri og styttri.

Reiðleiðir
Gert er ráð fyrir reiðleið með þórsmerkurvegi inn í Húsadal. Þá verður gert ráð fyrir reiðleið inn á Almenninga og einnig verður hægt að teyma hesta yfir göngubrú yfir Markarfljót. Gert verður ráð fyrir reiðleið að göngubrú og einnig áningarhólfi við varnargarð.

Reiðhjólaleiðir
Gert er ráð fyrir hringleið inn á Almenninga og niður Slyppugil (Stóraenda) yfir Krossá og til baka í Húsadal. Þá verður leið yfir í Bása, um göngubrú á Krossá.

Flugvöllur
Áfram er gert ráð fyrir flugvelli í Húsadal, OF-603, sem er staðsettur nokkru vestan við skipulagssvæðið. Þyrluumferð er beint til lendingar við austurenda flugbrautarinnar.

2.4 Veitur og sorp
Nýjar byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK. Gert er ráð fyrir sérstakri lóð (0,01 ha, lóð nr. H-6) þar sem rafmagnsveitan gerir ráð fyrir tengiboxi og bílastæði.

Núverandi vatnsból er sýnt á deiliskipulagsuppdrætti en gert er ráð fyrir að finna þurfi nýtt vatnsból aður en byggt verður á lóðum H7 / H8, en ekki fæst nægilegt vatn fyrir svæðið. Gert er ráð fyrir að framtíðarvatnsból verði staðsett inn í Húsadal og til vatnsleitar og nýtingar skal afla leyfis landeiganda og Orkustofnunar, skv. lögum nr. 57/1998. Lóðarhafar sameinast um vatnsöflun, lagnir og nýtingu vatnsbóls eftir því sem við verður komið.
Frárennsli verður leitt í sameigíneg hreinsivirki eftir því sem við verður komið. Mögueg hreinsivirki eru sýnd á uppdrætti. Frágangur skal vera skv. reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar hreinsivirkis.
Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Gert verður ráð fyrir gámastæði við varnargarð en sorpílát staðsett innan hverrar lóðar.

3 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR
3.1 Útlit húsa
Hús skulu samræmd að útliti og gerð og 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 og mælst er til þess að reynt verði að draga úr sýnileika mannvirkja t.d. með trjágróðri. Hús verða á einni til tveimur hæðum.

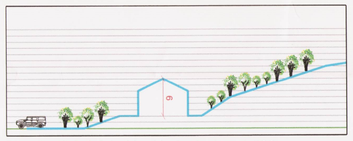
3.2 Hönnun og þrettir
Húsagerðir
Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni. Hús verða með risi, mænisstefna er frjáls en á nýjum lóðum skal stefnan að jafnaði vera samsíða brekku. Hafa skal í huga bakland húsa og heildarsamspil húsa á svæðinu m.t.t. sjónrænna áhrifa og möguleika bygginga til að skapa rými. Mænisþæð skal aldrei verða meiri en 6 m yfir gróðursverði.

Mæliblöð
Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingareiti húsa og byggingalínu. 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 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 í samráði við skipulagsfulltrúa.

3.3 Upplýsingar, kvaðir ofl.
Gerð er grein fyrir samræmdum reglum fyrir allt þórsmerkursvæðið í skýrslunni "Þórsmörk - Stefnumörkun í skipulags- og byggingarmálum", sem dags. 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.
Kvöð er á lóð H4 um aðkomu að lóð H3. Kvöð er um vatnsból á lóðum H7 og H8 og ekki verður byggt á þeim lóðum fyrr en nýtt vatnsból hefur fundist og virkjað. Þá er kvöð um raflögn um lóðir auk vatns- og frárennslislagna.

4.0 BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU
Tillagan var auglýst í mars 2015 og endurauglýst 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 umsagnir á fundi skipulagsnefndar 20 júní 2017 auk þess sem nokkar breytingar voru samþykktar. Í Húsadal var byggingareitur á lóð H8 síkkaður lítilega niður á aurinn.



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

SKIPULAGSGÖGN

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
Yfirlitsuppdráttur af Þórsmörk í mkv. 1:20.000.
Greinargerð.

Þórsmörk - Stefnumörkun í skipulags- og byggingarmálum.
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.

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 7. júní 2017

f.h. Rangárþings eystra

Anton Kári Halldórsson

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. jan. 2018

STEINSHOLT

HÚSADALUR

Deiliskipulag

Suðurlandsvegi 1-3 850 Hella. S. 487 7800 www.steinsholtsf.is	Verk: 8613 DA141	Dags: 13.02.2015
	Mkv: 1:2.000 / 1:20.000	Breytt: 16.12.2017
	Blaðstærð: A1	
Hannað: GG, ÁJ, HS, IS Teiknað: IS, HS	Samþykkt:	