

FOSS

Deiliskipulag

24.05.2024



## Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann \_\_\_\_\_

f.h. Rangárbings ytra

---

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## Upplýsingar

SKJALALYKILL

108865-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

ÁJ

SAMÞYKKT

---

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	4
2.2	Fornminjar	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Lóð og byggingaheimildir	6
3.2	Vegir og bílastæði	6
3.3	Veitur og sorp	7
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
4.1	Hönnun og uppdrættir	7
4.2	Mæliblöð	7
4.3	Regnvatn	7
4.4	Frágangur lóða og umgengni	7
4.5	Brunavarnir	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8
6.1	Auglýsing tillögu	8
6.2	Skipulagsferlið	8

## 1 INNGANGUR

Jörðin Foss er skráð lögbýli, landnr. (164479) og liggur upp með Eystri – Rangá. Jörðinni var í ábúð langt fram eftir 20 öldinni.

Unnið er að deiliskipulagi fyrir Foss 3, hluti sem m.a. tekur yfir gamla bæjarstæði og íbúðarhúsið, sem verið hefur viðhaldið og nýtt til ferðapjónustu. Spilda (landnr. 236028) verður skipulögð.

Nýtt skipulag tekur til viðhalds núverandi mannvirkja og byggingar nýrra gestahúsa til útleigu. Skoðað verður með stofnun sérstakrar lóðar fyrir gamla húsið og gamla bæjarstæðið.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028 en þar er svæðið skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði AF8. Spilda skipulagssvæðið er um 1,2 ha.

### 1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Afmarka lóð fyrir ný mannvirki og frekari uppbyggingu.

Skilgreina byggingarskilmála innan svæðis.

### 1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 í mkv. 1:50.000.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Foss er mest nýtt yfir sumartímann af ferðafólki í hestaferðum um hálendið sýslunnar.

Aðkoma að spildunni er um Fjallabaksleið syðri (F210) og um núverandi slóða Foss að heilsárshúsinu.

Skipulagssvæðið er grasi gróið. Á bæjartorfunni eru fyrir heilsárshús og gestahús. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu til að þjónusta betur ferðamenn og gesti á svæðinu.

Í kringum spilduna er töluvert af minjum og innan spildunnar eru 7 minjar sem betur verður greint frá í kafla 2.2.

### 2.1 Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

Skipulagssvæðið er skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði í aðalskipulagi.

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir afþreyingar- og ferðamannasvæði:

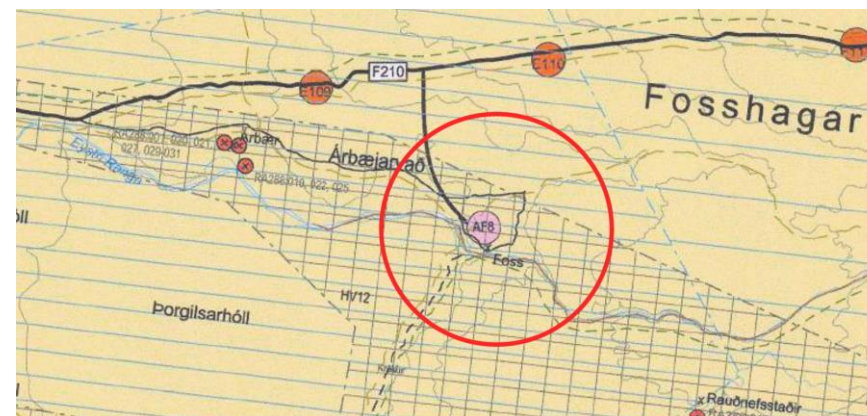
- Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðapjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru.
- Efla skal þjónustu við ferðamenn allt árið.
- Fjölga afþreyingarmöguleikum til að ferðamenn dvelji lengur í sveitarfélaginu.

- Settar verði almennar reglur um stýringu ferðamanna og uppbyggingu á ferðamannastöðum.
- Við skipulag ferðamannastaða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingum.

**TAFLA 1.** Hluti af töflu um afþreyingar- og ferðamannasvæða í gildandi aðalskipulagi.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
AF8	Foss	Fjallasel efst í byggð á Rangárvöllum. Gistiaðstaða er í gamla íbúðarhúsinu og tjaldsvæði á túnum, aðstaða fyrir hestamenn. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á aðstöðu fyrir ferðamenn, gisting geti verið fyrir allt að 50 gesti. Stærð svæðis er um 4 ha.	36	50

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.



**MYND 1.** Hluti aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

## 2.2 Fornminjar

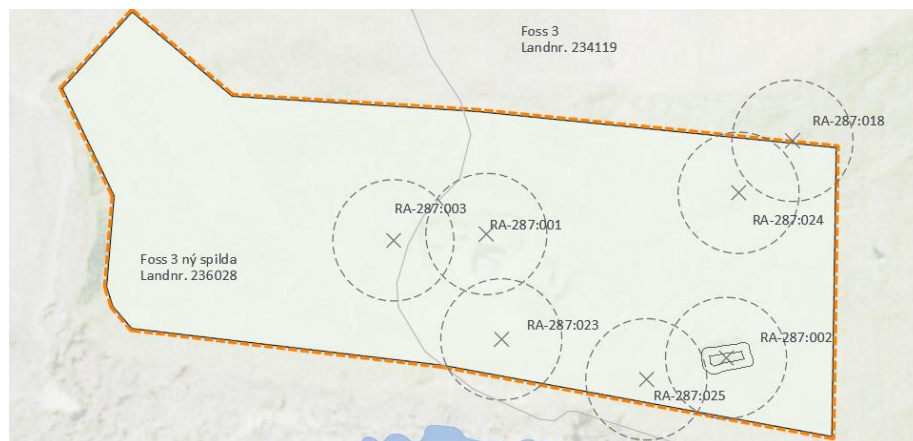
Aðalskráning fornleifa var unnin í Rangárþingi ytra árið 2010. Í samræmi við áfangaskýrslu II eru nokkrar minjar innan skipulagssvæðis<sup>1</sup>. Eftirfarandi minjar eru:

- RA-287:001 Foss bæjarhóll bústaður
- RA-287:002 tóft útihús
- RA-287:003 tóft útihús
- RA-287:018 tóft+garðlag túngarður
- RA-287:023 heimild um kálgarð
- RA-287:024 gata traðir
- RA-287:025 tóft útihús

Þær minjar sem hafa orðið fyrir raski eru eftirfarandi:

<sup>1</sup> [https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni\\_2842.pdf](https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_2842.pdf)

RA-287:001 og RA-287:003, en búið er að byggja mannvirki í/við minjarnar.



**MYND 2.** Eftirfarandi minjar innan skipulagssvæðis.

Samráð skal vera við Minjavörð Suðurlands meðan á framkvæmdum stendur á frekari uppbyggingu innan svæðisins. Vert er að minna á að friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

### 3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

#### 3.1 Lóð og byggingaheimildir

Skv. skrá HMS eru tvö lóðanúmer skráð; Foss 2 L219040 og Foss 3 ný spilda, L236028. Skráning og afmörkun verður lagfærð á lóðablöðum, samhliða afgreiðslu deiliskipulags. Innan núverandi lóðar Foss 2 eru

skráðar eftirfarandi byggingar: einbýli, byggt 1937 og skráð 91 m<sup>2</sup> að stærð, einnig er gistihús, byggt 2014 og skráð 57 m<sup>2</sup> að stærð.

Gerð verða lóðablöð þar sem lóðir verða afmarkaðar í samræmi við þetta deiliskipulag.

Foss 3 ný spilda verður um 800m<sup>2</sup> að stærð og mun taka yfir núverandi íbúðarhús og gamla bæjarstæðið. Ekki er gert ráð fyrir neinum nýjum framkvæmdum innan lóðarinnar en heimilt að er að nýta og viðhalda núverandi mannvirki í sinni núverandi mynd í samráði við Minjavörð Suðurlands.

Foss 2 verður rúmlega 1,1 ha að stærð. Innan hans verður gistihús sem byggt var árið 2014, auk nýrra fyrirhugaðra gestahúsa. Heimilt er að byggja við núverandi gestahús og/eða byggja upp gestahús, hvert um sig allt að 50m<sup>2</sup>. Samtals er heimilt að hafa gistingu fyrir allt að 50 gesti í húsum/skálum á svæðinu.

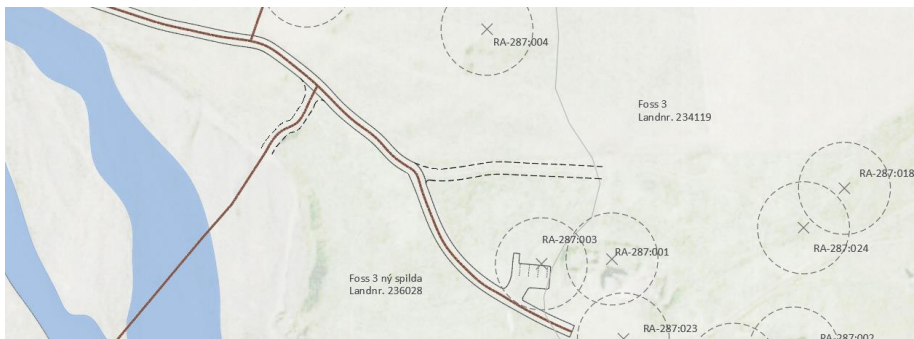
Einnig er heimilt að reka tjaldsvæði og heimilt að byggja lítið, allt að 20m<sup>2</sup> þjónustuhús í tengslum við rekstur þess.

Mænishæð bygginga getur verið allt að 6,0 m.

Mænisstefna er frjálst en gæta skal samræmis á milli bygginga og við núverandi byggingar á bæjartorfunni.

#### 3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að spildunni er um Fjallabaksleið syðri (F210) og um núverandi slóða Foss að heilsárhúsinu. Bílastæði eru innan lóðar. Kvöð er á jörðunum Árbær 3 (landnr. 234127) og Foss 3 (landnr. 234119) um aðkomu eins og hún er sýnd á uppdrætti, eða aðra sambærilega.



**MYND 3.** Aðkomuvegur og reiðstígur til skýringar.

### 3.3 Veitur og sorp

Byggingar fá vatn úr borholu Foss – Rangárvellir FR-01 og er hún sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Rafmagn fyrir byggingarnar er frá sólarcellu. Vatnsdæla er knúin með rafstöð.

Fráveita frá húsum og þjónustuhúsi er beint í rotþró/hreinsivirki á staðnum. Sýnd er leiðbeinandi staðsetning á uppdrætti. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Uppsetning og frágangur skal vera í samræmi við reglugerðir og kröfur heilbrigðisyfirvalda.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Gestir skulu taka með sér allt sorp þar sem sorphirða er ekki í boði svona langt frá byggð. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## 4 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

### 4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

### 4.3 Regnvatn

Vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús skal beint niður í jarðveginn. Koma skal fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

### 4.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

#### 4.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

## 5 UMhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu til að þjónusta gesti sem heimsækja og nýta aðstöðuna.

Staðsetning nýrra mannvirkja verður í góðum tengslum við núverandi byggingar og mun nýta sömu aðkomu og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem að svæðið er mikið notað yfir sumar- og hausttímabilið af hestamönnum í ferðum og öðrum gestum sem ferðast upp á hálendið.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

### 6.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

### 6.2 Skipulagsferlið

