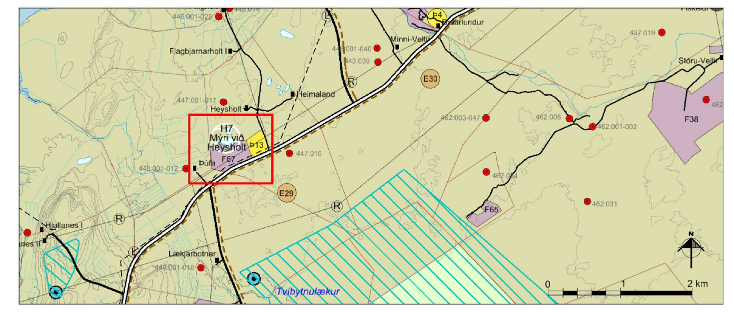
SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur sólpalls
- Bílastæði - fjöldi (00 st)
- Gangstétt / Gata
- Akfær göngustígur
- Opið svæði
- Mýri
- Hverfisvernd, mýri og 50 m belti umhverfis
- L — Leiksvæði
- Trjágróður
- Manir
- kvöð um 100 m frá miðlínu þjóðvegar
- kvöð um öryggissvæði þjóðvega 15 m frá miðlínu
- R — Raflína RARIK
- 1 h — Fjöldi hæða
- F - F1 — Hús
- T — Tæknihús
- S — Samkomusalur
- Þ — Þjónusta
- 00000 — Lóðarstærð í m²
- 0 — Húsnúmer
- Girðing
- Fornleifar



Hluti af aðalskipulagi Rangárþings ytra 2002-2014 í fyrrum Holta- og Landsveit m.s.br.

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGSNEFND RANGÁRÞINGS ÞANN________________________

____
F.H. SKIPULAGSNEFNDAR

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST FRÁ______________TIL______________

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ SAMKV. GR. 25 Í LÖGUM NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN________________________

____
SVEITARSTJÓRINN Í RANGÁRÞINGI

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖÐLAST GILDI ÞANN______________

GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR:

1. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið er í landi Heysholts í Rangárþingi ytra fyrrum Holta og Landsveit og sem hefur verið landbúnaðarjörð. Deiliskipulagssvæðið er u.þ.b. 25 ha að stærð. Svæðið er að mestu gróið hraun. Mikil fjallasýn er frá svæðinu svo sem til Heklu, Búrfells, Vatnafjalla, Tindafjallajökuls og Eyjafjallajökuls. Skv. aðalskipulagi á að leggja tengibraut rét norðan við Heysholt, á brú yfir Þjórsá yfir í Árnes í Gnúpverjahreppi, sem opnar fyrir tengingu við efri byggðir Árnessýslu t.d. Flúðir, Reykholt, Þjórsárdal, Laugavatn og Grímsnes.
Deiliskipulagið er syðst í landi Heyholts og er með aðkomu frá þjóðvegi 26 (Landvegi). Þjóðvegur 26 er tengibraut og því eru byggingarreitirnir allir í a.m.k. 100 metra frá miðlínu þjóðvegarins. Norðan við svæðið er hverfisvernd á mýri sem þar er skv. gildandi aðalskipulagi og er 50 m breitt belti umhverfis svæðið einnig verndað, sjá deiliskipulagsuppdrátt og Svæði H6 í aðalskipulagi. Yfir svæðið þvert er raflína (33-66) frá RARIK skv. aðalskipulagi og mun hún verða færð og sett í jörðu.

1.1. VEITUR

Fráveita skólps skal vera sameiginleg fyrir allt svæðið og leidd í rotþró af viðurkenndri gerð. Hún skal stærðarákvörðuð í samræmi við leiðbeiningar umhverfisstofnunar. Gert er ráð fyrir tveimur 25.000 lítra þriggja þrepa rotþróm fyrir svæðið ásamt tilheyrandi siturlögnum. Staðsetning rotþróa er sýnd á uppdrætti.
Neysluvatn fyrir skipulagssvæðið, er áætlað um 2.15 l/sek, verður fengið úr stofnæð meðfram Landvegi, en sveitarfélagið, Rangárþing ytra, er í þann mund að leggja vatnsveitu frá vatnstökusvæði við Gildrulæk við Lækjarbotna fyrir neðri hluta Landsveitar. Frá Stofnæð við Landveg verðu lögð vatnsveita sem nær til alls deiliskipulagssvæðisins.
Heitavatnslögn liggur um svæðið og mun hún anna þörfinni á heitu vatni. Svæðin munu tengjast dreifikerfi RARIKS. Um svæðið þvert liggur rafstrengur (33-66) RARIKS, og mun hann verða færður til og lagður í jörð. Lagnir skulu vera meðfram vegum eins og kostur er. Samráð verður haft við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands á framkvæmdartíma.

1.2. FORNLEIFAR

Innan deiliskipulagssvæðisins eru 4 fornleifar. (sjá uppdrátt)
1) Garðlag 447012
2) Beitarhús tólft 447018
3) Ruddur vegur 447020
4) Reiðgötur
Hafa skal samráð við minjavörð við framkvæmdir.
Þar sem fornleifar koma óvænt í ljós við framkvæmdir ber þegar í stað að stöðva framkvæmdirnar og tilkynna fundinn til Fornleifaverndar Ríkisins.

2. SKIPULAGSTILLAGAN

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir frístundabyggð með 24 lóðum og 41 byggingum. Hótel/ráðstefnumiðstöð á 1 lóð með 1 byggingu. Verslun og þjónustu á 1 lóð með 1 byggingu sem er til framtíðar þarfa svæðisins. Lóð / svæði er vestast á skipulagssvæðinu til framtíðar stækkunarmöguleika frístundabyggðarinnar.
Jarðvegsmanir úr efni af staðnum (uppgröftur úr götum og grunnum) verða reistar meðfram þjóðveginum til hljóðdepunar og skjólmyndunar. sjá deiliskipulagsuppdrátt.

2.1 AÐKOMA, GATNAKERFI, SORP OG LEIKSVÆÐI

Aðkoman er frá þjóðvegi 26 vestast og um aðkomuveg að austan. Samhliða þjóðveginum innan skipulagssvæðisins er safngata Gata A. Frá Götu A liggja 3 götur upp í byggðina. Við Götu A er einnig svæði fyrir sorpgáma auk 4 bílastæða við þá.
Við Götu B eru 4 lóðir. Á lóð nr. 1 er hótel og ráðstefnumiðstöð. Lóðir nr. 2, 3 og 4 eru fyrir frístundabyggð með 7 húsum hver auk tæknihýs. Húsin eru byggð í hring sem er afgirtur og myndast einn klasi á hverri lóð með leikvæði í miðjunni.
Við Götu C eru 10 lóðir með einu húsi hver. Syðst við Götu C er leiksvæði.
Við Götu D eru 10 lóðir með einu húsi hver. Vestast við götu D er leiksvæði.
Útfærsla bílastæða skal vera leiðbeinandi.

3. BYGGINGARSKILMÁLAR

Allar byggingar skal vanda vel og gæta þess að þær hafi vistvæn sjónarmið að leiðarljósi bæði í efnisvali og hönnun. Samræma skal útlit og efnisval allra húsa innan skipulagsins. Litir utanhúss skulu falla vel að litum náttúrinnar í kring . Byggingarreitir frístundahúsanna við Götu C og Götu D eru dregnir 10 metra frá lóðarlínum nema þar sem 100 m lína frá miðju þjóðvegar sker þá, þar eru þeir fjær lóðarmörkum. Allir hlutar bygginganna og sólpallar skulu vera innan byggingarreits.
Byggingarreitir frístundahúsanna við Götu B eru tvenns konar annars vegar byggingarreitir fyrir húsin og hins vegar reitir fyrir sólpallana.
Þök allra húsa skulu vera hallandi mænisþök eða einhalla þök. Æskilegt er að þök sú með úthagatorfi.
Heitir pottar eru heimilir við hvert hús.

3.1 FRÍSTUNDARHÚS F

Húsið er einnar hæðar með hámarks mænishæð 4,5 metra. Hámarks grunnflötur er 90 m². 6 bílastæði eru fyrir framan hverja lóð en einnig eru 45 sameiginleg bílastæði eru fyrir lóðirnar í Götu B á bílsstæðasvæði sem einnig er snúningshaus götunnar.

3.2 FRÍSTUNDARHÚS F1

Húsið er einnar hæðar með svefnlofti með hámarks mænishæð 5,5 metra. Hámarks grunnflötur er 120 m². Koma skal fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á hverja lóð við Götu C og D, staðsetning þeirra á skipulagsuppdrætti er ekki bindandi.

3.3 HÓTEL OG RÁÐSTEFNUMIÐSTÖÐ H/R

Húsið er á tveimur hæðum auk kjallara með hámarks hæð 7,5 metra frá gólfi fyrstu hæðar. Hámarks grunnflötur er 1700 m². Koma skal fyrir 1 bílastæði á hverja 75 m² og 3 rútustæðum fyrir á lóðinni. Svæði fyrir sorpgáma verður staðsetti við vörumóttöku.

3.4 TÆKNIHÚS T

Húsið er einnar hæðar með hámarks mænishæð 3,0 metra.
Hámarks grunnflötur er 9 m².

útg.	dags.	skýring	teiknað
B	xx.02.16	Breyting á lóðum, notkun og greinagerð uppfærð	shg
A	12.01.12	Texti lagfærður - veitur - fornminjar	ee

Ófullgerð teikning

ARKÍS arkitektar
Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Heysholt

Verkheiti:	Breyting á deiliskipulagi
Sveitarfélag:	Rangárþing ytri
Staðgreinir:	Staðgreinir
Landnúmer:	Landnúmer
Verknúmer:	(09)-069

Hönnuður:

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt faí	kt.161161-2769
Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
Egill Guðmundsson	arkitekt faí	kt.270152-6869
Þorvarður L. Björgvinsson	byggingaf. bfí	kt.250572-3529

Hönnuður aðal-/séruppdrátta:
Hönnunarstjóri:

Hannað / teiknað: amn,aþj,ee,eg,shg		Mælikvarði:	1:1000
Yfirfarið / samþykkt:	Yfirfarið	Dagsetning:	**.02.2016

Deiliskipulagsuppdráttur

(90)1.01 teikning — B breyting

Breyting á deiliskipulagi

Blaðastærð A0 = 841*1188