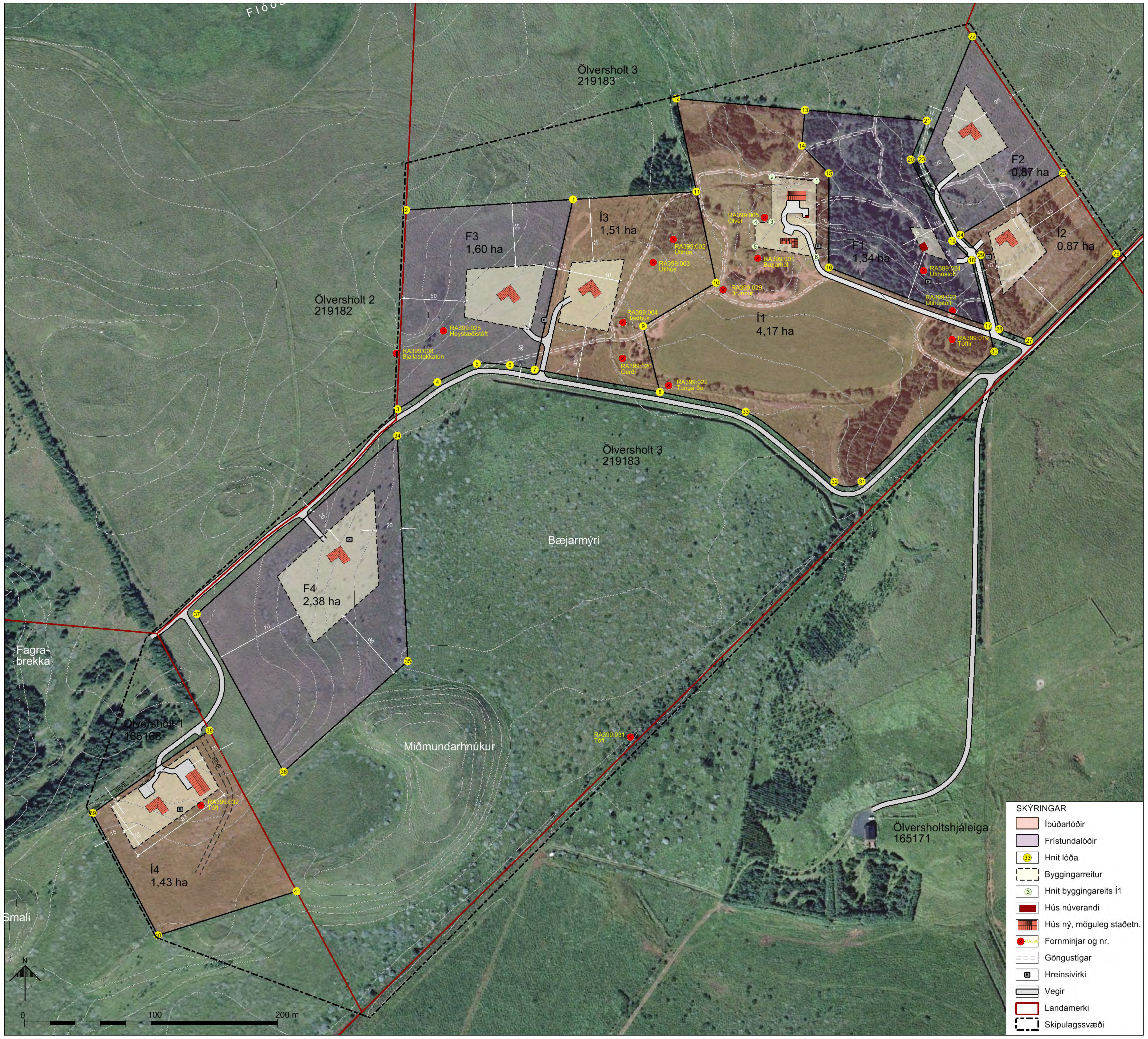
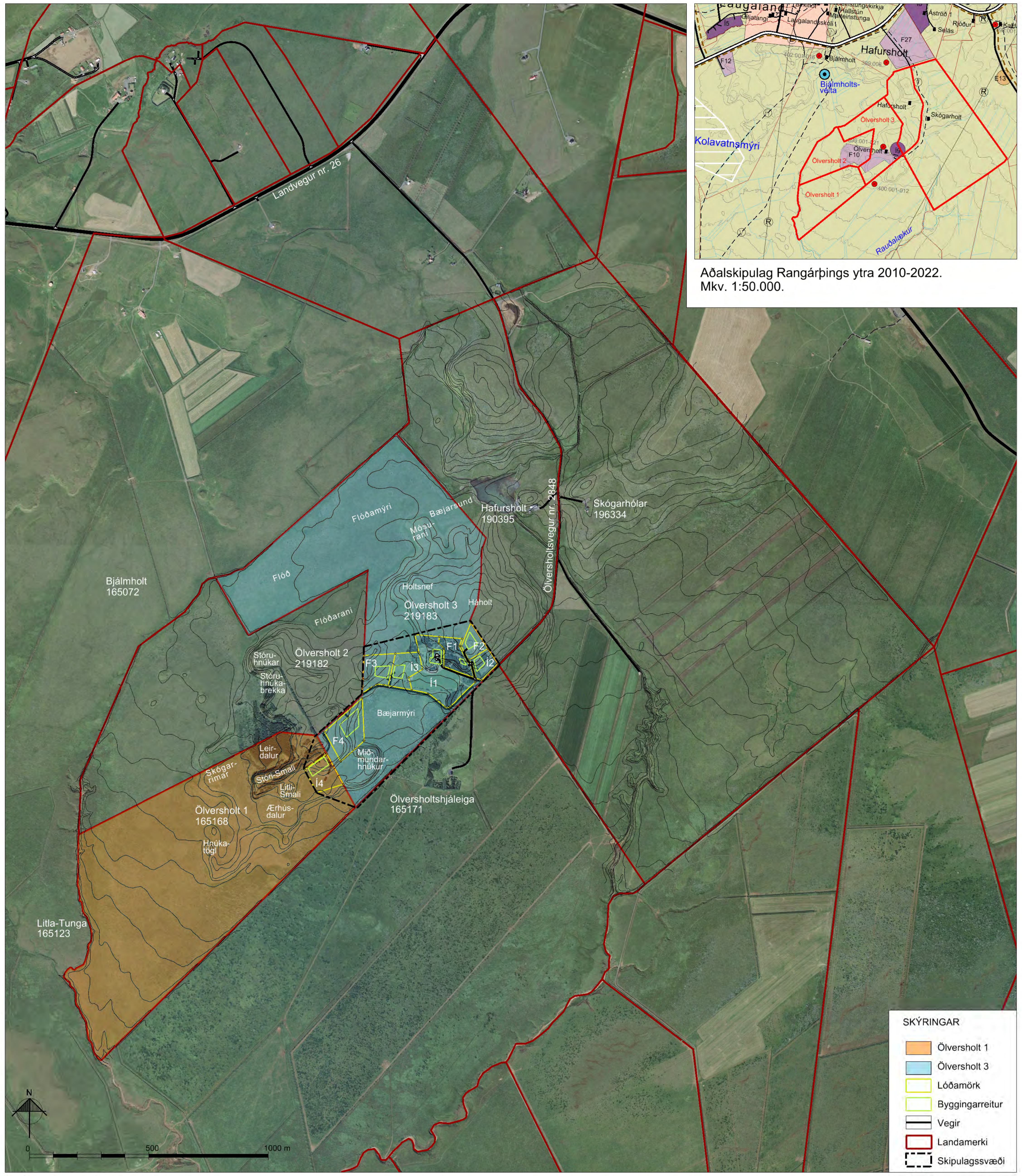
# ÖLVERSHOLT 1 og 3 í Rangárþingi ytra

## Deiliskipulag íbúðar- og frístundalóða




Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:2.000.




Skýringaruppdráttur mkv. 1:12.000.

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022.
Mkv. 1:50.000.

**GREINARGERÐ**

**1. Inngangur**

Deiliskipulagið tekur til jarðanna Ölversholts 1, landnr. 165168 og Ölversholts 3, landnr. 219183. Ölversholt 1 er 80,6 ha og Ölversholt 3 er 80,1 ha. Jörðinni var skipt og landskiptin staðfest af Landbúnaðarráðuneyti árið 2010.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 3 íbúðalóðum í Ölversholti 3 og einni íbúðarlóð í Ölversholti 1. Í Ölversholti 3 er ennfremur gert ráð fyrir fjórum frístundalóðum. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022 en þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði, frístundasvæði og íbúðarsvæði.

**Aðstæður**

Fyrir miðju Ölversholts 3 er stórt holt (Ölversholt) en sunnan í því er bæjarhóll þar sem Ölversholtsbærinn stóð, byggður um 1908 en er nú horfinn. Frá1949 hefur jörðin verið í eyði og um 1980 féllu gömlu bæjarhúsin. Á lóð F1 er frístundahús. Í Ölversholti er grösugt og þar er hluti þess skógar sem ræktaður hefur verið í Ölversholti allt frá 1958. Veitir núverandi skógur skjól og í skjóli hans eru góðar aðstæður til áframhaldandi skóg- og trjáræktar.

Aðalaðkoma að svæðinu er frá Landvegi (nr. 26) um Ölversholtsveg (nr. 2848) og um núverandi og nýja aðkomuvegi að lóðunum. Bílastæði eru innan hverrar lóðar.

**Kortagrunnar og skipulagsgögn**

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

I. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000, sem sýnir lóðir, byggingarreiti, fornminjar og hugsanlega staðsetningu húsa.

ii. Skýringaruppdráttur í mkv. 1:12.000, sem sýnir afstöðu svæðisins til aðliggjandi jarða.

iii. Afstöðumynd í mkv. 1:50.000 sem er hluti af aðalskipulagsuppdrætti fyrir Rangárþing ytra 2010-2022.

**Fornminjar**

Ölversholts er fyrst getið í heimildum frá um 1500 en talið hefur verið að Ölversholt hafi byggst seint á landnámsöld.

Fornleifaskráning hefur farið fram og birtist í ritinu Fornleifaskráning í Ölversholti, Fornleifastofnun Íslands (Elín Ósk Hreiðarsdóttir), Reykjavík 2003 (FS220-03051). Gerð er grein fyrir fornminjum í fornleifaskráningunni, RA399.001 til RA399.031, og þær sýndar á deiliskipulagsuppdrætti.

Engar þekktar fornminjar eru innan byggingarreita. Einnig er gert ráð fyrir að trjám sé ekki plantað í a.m.k. 20 m fjarlægð frá fornminjum.

**2. LÝSING DEILISKIPULAGS**

**Aðkoma og bílastæði**

Ölversholtsvegur er meginvegur að jörðunum. Vegir liggja af honum að nokkrum lóðanna en gert er ráð fyrir nýjum aðkomuvegum að lóðum Í3, F3 og F4. Bílastæði eru innan lóða. Núverandi og nýir vegir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti. Kvöð er um sameiginlegan aðkomuveg að Ölversholti 1, 2 og 3 sem liggur af Ölversholtsvegi. Vegurinn liggur ofan Bæjarmýrar og er sýndur á skipulagsuppdrætti.

**Skilmálar fyrir deiliskipulagssvæðið**

Á íbúðarlóðum (Í1-Í4) er heimilt að byggja íbúðarhús allt að 200 m², skemmu allt að 200 m² og gróðurhús eða gestahús allt að 25 m².

Á frístundalóðum (F1-F4) er heimilt að byggja 3 hús; aðalhús allt að 120 m², geymslu allt að 50 m² og gestahús allt að 25 m². Mesta hæð á mæni íbúðarhúss, gróðurhúss og gestahúss getur verið allt að 5 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsin. Mesta hæð á mæni skemmu getur verið allt að 6 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsin.

**Veitur**

Neysluvatns er aflað frá vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra. Lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga eins og hægt er.

Leitast verður við að sameinast um rotþrær/hreinsimannvirki eftir þvísem kostur er út frá hagkvæmni, vist- og landfræðilegum aðstæðum. Frágangur verður í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda og reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en verður nánar útfært á hönnunarstigi.

Raflögnum skal komið fyrir meðfram vegum og stígum að svo miklu leyti sem hægt er.

**Sorp**

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

**Opin svæði**

Opin svæði verða einkum notuð fyrir skógrækt og til útivistar. Við skógræktina er lögð áhersla á fjölbreytt tegundaval trjáa og runna. Útivistargildi svæða verður aukið með ræktun gróðurs og með stígum, bekkjum og leikaðstöðu barna. Núverandi stígar innan lóða eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti.

**3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR**

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þakform og byggingarefni er frjálst. Byggingarreitir eru sýndir fyrir hverja lóð og verða hús staðsett innan hans í samráði við byggingarfulltrúa. Mænisstefna er frjáls og tekur mið af aðstæðum á byggingarstað.

HNIT LÓÐA Í ISN93

| Nr. Austur Norður | Nr. Austur Norður | Nr. Austur Norður |
|---|---|---|
| 1,432342,377734 | 17,432670,377634 | 33,432478,377566 |
| 2,432210,377726 | 18,432657,377686 | 34,432203,377548 |
| 3,432203,377568 | 19,432641,377701 | 35,432211,377369 |
| 4,432235,377590 | 20,432608,377766 | 36,432113,377282 |
| 5,432266,377604 | 21,432621,377796 | 37,432044,377406 |
| 6,432292,377603 | 22,432657,377863 | 38,432054,377315 |
| 7,432311,377600 | 23,432617,377766 | 39,431962,377249 |
| 8,432410,377582 | 24,432648,377706 | 40,432014,377153 |
| 9,432397,377634 | 25,432729,377755 | 41,432123,377187 |
| 10,432455,377668 | 26,432771,377691 | |
| 11,432439,377740 | 27,432702,377623 | |
| 12,432423,377814 | 28,432679,377632 | |
| 13,432525,377805 | 29,432664,377690 | |
| 14,432522,377777 | 30,432675,377614 | |
| 15,432544,377755 | 31,432570,377511 | |
| 16,432544,377680 | 32,432548,377511 | |

HNIT BYGGINGREITS LÓÐAR Í1 Í ISN93

| Nr. Austur Norður |
|---|
| 1,432534,377749 |
| 2,432499,377752 |
| 3,432499,377716 |
| 4,432486,377716 |
| 5,432486,377697 |
| 6,432534,377689 |

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 m.s.b. var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann __________

f.h Rangárþings ytra

______________________________________

STEINSHOLT

ÖLVERSHOLT

Deiliskipulagsuppdráttur

| | | |
|---|---|---|
| Suðurlandsvegi 1-3<br>850 Hella. S. 487 7800<br>www.steinsholtsf.is | Verk: 8614 DI142a | Dags: 18.02.2013 |
| | Mkv: 1:2.000 / 1:12.000 | Breytt: |
| | Blaðstærð: A1 | |
| Hannað: GG, ÁJ, IS<br>Teiknað: IS | Samþykkt: | |