

BBREYTING Á DEILISKIPLULAGINU HEYSHOLT



Hluti af gildandi deiliskiplagi, samþykkt af skipulagsnefnd Rangárþings þann 17.12.2012, mvk. 1:1000/ A-0

GREINARGERÐ OG SKIPLAGSSKILMÁLAR:

- 1. SKIPLAGSSVÆÐIÐ**

Deiliskipulagsvæðið er í landi Heyshöls í Rangárþingi ytra fyrrum Holtla og Landsveld og sem hefur verið landúnaðarþétt. Deiliskipulagsvæðið er u.þ.b. 25 ha að stærð. Svæðið er að mestu gróð hraun. Mikil fjallasjón er frá svæðinu svo sem til Heklu, Bjúfells, Vatnafella, Tindafjallakjalla og Eyjafjallakjalla. Skv. aðalskiplagi á að leggja tengibraut rétt norðan við Heysholt, á brú yfir Þýnsá yfir í Ames í Grúpvjörðunni, sem opnar fyrir tengingu við efla byggðar Árnessýslu l.d. Flúðir, Reykholti, Þjórsárdal, Laugavagn og Grimnes. Deiliskipulagið er syðst í landi Heyshöls og er með aðkomu frá þjóðvegi 26 (Landvegi). Þjóðvegur 26 er tengibraut og því eru byggingarleitir allir í a.m.k. 100 metra frá miðlinu þjóðvegjarinn. Norðan við svæðið er hverfisvernd á myri sem þær er skv. gildandi aðalskiplagi og er 50 m breitt belt umhverfis svæðið einnig verndað. Sjá deiliskipulagsupplýtingu og Svæði H6 í aðalskiplagi. Yfir svæðið þvert er rafliða (33-66) frá RARIK skv. aðalskiplagi og mun hún verða ferð og sett í jörðu.
- 1.1. VEITUR**

Fráveita skv. skal vera sameiginleg fyrir allt svæðið og leiðir í röð af vörumerkjandi. Hún skal starfsráðgjöf í samræmi við leikþæningu umhverfisráðgjafarinnar. Get er ráð fyrir tveimur 25.000 lítra þriggja þrepa rotbróm fyrir svæðið ásamt tilheyrandi skurðgrum. Staðsetning rotbró er sýnd á uppdrátt. Nýsköpunar fyrir skipulagsvæðið, er staðsetning um 2.15 í lóð, verður lengur í stöðhæð meðfram Landvegi, en sveitaráskjal, Rangárþing ytra, er í þann munn að leggja vatnsveitu frá vatnsstökuvæði við Gíðuleik og Lækjarbotna fyrir neðri húta Landsveldar. Frá Stofnað við Landveg lóð vatnsveita sem nær til alls deiliskipulagsvæðisins. Heltvatnslögn liggur um svæðið og mun hún anna þöfnin á heiltu vatni. Svæðinu munu tengjast dreifikerfi RARIKS. Um svæðið þvert liggur rafstærger (33-66) RARIKS og mun hann verða færður til og lagdur í jörðu. Lagur skulu vera meðfram vegum eins og kostur er. Samráð verður haft við Heilbrigðisráðið Suðurlands frá framkvæmdatíma.
- 1.2. FORNLEIFAR**

Innan deiliskipulagsvæðisins eru 4 fornleifar. (sjá uppdrátt)

 - 1) Garðlag 447012
 - 2) Betarhús löft 447018
 - 3) Rásdúar vegur 447020
 - 4) Reilögður

Hafa skal samráð við miniráðgjöf frá framkvæmdar. Þar sem fornleifar koma óvænt í ljós við framkvæmdir þær þegar í stað að slóðva framkvæmdir og tilkynna fundum til Fornleifavendrar Ríkissins.
- 2. SKIPLAGSTILLAGAN**

Deiliskipulagsstillingin gerir ráð fyrir frístundabyggð með 24 lóðum og 48 byggingum. Verslun og þjónusta á tveimur lóðum með 2 byggingum þar sem ónær lóðin er til framfarða þarfa svæðisins. Lóð / svæði er vestast á skipulagsvæðinu til framfarða staekunarmöguleika frístundabyggingarinnar. Jarðvegsmunir úr efri af staðnum (uppdröf og götum og grunnum) verða reistar meðfram þjóðvegjunum til hjóðepunna og skjóltyndunna. Sjá deiliskipulagsupplýtt.
- 2.1 AÐKOMU, GATNAKERFI OG LEIKSVÆÐI**

Aðkomar frá þjóðvegi 26 vestast og um aðkomugötu að austan. Samhliða þjóðvegjunum innan skipulagsvæðisins er safraga Gata A. Frá Gátu A liggja 3 götur upp í byggðina. Við Gátu B eru 4 lóðir fyrir frístundabyggð með 7 húsum hver. Húsin eru byggð í hring sem er algjafir og myndast einn klasi af 100 með lóðum í mörgum. Í lóðum nr. 5 og 6 við Gátu B eru húsa til sameiginlegra nota í mörgum hringum til að nota fyrir lóða bygginganna 7 á hvorn lóð. Á lóð nr. 2 er þjónustuhúsið og einnig söggarinn. Leiksvæði er norðan við þjónustuhúsið. Við Gátu C eru 10 lóðir með einu húsi hver. Sjóðst við Gátu C er leiksvæði. Við Gátu D eru 10 lóðir með einu húsi hver. Vestast við Gátu D er leiksvæði.
- 3. BYGGINGARSKILMÁLAR**

Allar byggingar skal vanda vel og gæta þess að þær hafi vistvan sjónarmró að leikarjóni bæði í efnisvæði og hönnun. Samræma skal útlit og efnisval altra húsa innan skipulagsins. Litir útlitsskulu falla vel að litum náttúrunnar í kring. Byggingarleitir frístundahúanna við Gátu C og Gátu D eru drengir 10 metra frá lóðarlínum nema þær sem 100 m lína frá möðu þjóðvegjar sker jún, þar eru þeir fyrir lóðarlínum. Allir hútar bygginganna og sölpallar skulu vera innan byggingarleitna. Byggingarleitir frístundahúanna við Gátu B eru tvöns konar annars vegar byggingarleitir fyrir húsin og hins vegar reitir fyrir stóðstólana. Þök altra húsa skulu vera hálldanf mannsþök eða einvalta þök. ESKilleg er að þök sé með útlagastofur. Heltir gottar eru heimilir við hvert húsi.
- 3.1 FRÍSTUNDARHÚS F**

Húsið er einnar hæðar með hámarks manns hæð 4,5 metra. Hámarks grunnfötur er 90 m². 48 sameiginleg bilastæðir eru fyrir lóðmar Gata B nr. 3, 4, 5 og 6 á bilastæðsvæði sem einnig er snúningshaus götunnar.
- 3.2 FRÍSTUNDARHÚS F1**

Húsið er einnar hæðar með svefthlofi með hámarks manns hæð 5,5 metra. Hámarks grunnfötur er 120 m². Koma skal fyrir a.m.k. 2 bilastæðir á hverja lóð við Gátu C og D. Staðsetning þeirra á skipulagsupplýttari er ekki bindand.
- 3.3 VERLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS V/Þ**

Húsið er einnar hæðar með hámarks manns hæð 5,5 metra. Hámarks grunnfötur er 1250 m². Koma skal fyrir a.m.k. 17 bilastæðum og 3 rútustæðum fyrir á lóðinni, auk 4 bilastæða við sörggáman.
- 3.4 HÚS TIL SAMEIGINLEGRA NOTA S**

Húsið er einnar hæðar með hámarks manns hæð 5,5 metra. Hámarks grunnfötur er 120 m².
- 3.5 TÆKNIHÚS T**

Húsið er einnar hæðar með hámarks manns hæð 3,0 metra. Hámarks grunnfötur er 9 m².



Deiliskipulagsbreyting nær til austurhluta skipulagsvæðis. 1:1000/ A-0

GREINARGERÐ OG SKIPLAGSSKILMÁLAR

fyrir breytingu á deiliskiplagi:

- Greinargerð og skipulagsmálur í samþykku deiliskiplagi eru óbreytir nema þær breytingar sem um getur hér að neðan. Þær breytingar eru:
 - Lóð undir verslun og þjónustuhúsi (3.3 nr. 8779) og lóð fyrir einu þyrpingu frístundahúsa F1 (3.1 nr. 1618) verða sameinar í eina lóð nr. 1618 og hótel og rásvefnubeygnin leyfð á sameinandi lóð.
 - Leggja götu B verður breytt.
 - Fell verður á að sækjast sé að þök húsa verði með útlagastofu.
 - Byggingarleitir fyrir frístundahús F (3.1) verður snúð og skammtabilastæðir komið fyrir við hvern hring.
 - Tækniýsi fyrir frístundahús F stækkar úr 9 m² í 12m² að grunnföti.
 - Rotbró í norðvesturhluta svæðisins ferast á milli svæðisins að norðanverðu.
 - Sameiginleg aðstæða fyrir 4 sörggáman ferast til vesturs á götu A.
 - Byggingarleitir fyrir lóðir til sameiginlegra nota (S) í þyrpingum er feltur niður og sameiginleg leiksvæði komi í stað þeirra.
 - Númer á húsum í þyrpingum (F) breytast.
 - Lóð 3.3 Verslunar og þjónustuhúsið fellur niður.
 - Lóð 3.4 Húsið til sameiginlegra nota fellur niður.
 - Heildarþéttir bygginga innan skipulagsvæðis, þess sem er óbreytt og þess sem breytt, verða 41 í stað 48.
 - Víð lóð 3 ferast við nýr lóðir, sem eru byggingarskilmálar fyrir hótel og verður lóð 3.3.
 - Almókuð er ný lóð fyrir spensistöð.

3.3 HÓTEL H, BYGGINGASKILMÁLAR

Húsið er á tveimur hæðum auk kjallara með hámarks hæð 7,5 metra frá göfni fyrstu hæðar að þakkirnu. Minni byggingarhútar mega þó ná hærra upp í þaki. Þak byggingar verður einhalla eða með flotu þaki. Aðkoma og bilastæði, bæði fyrir gesti og starfsfólk / vörumöttu eru frá götu B. Hámarks grunnfötur (heildarstærð) byggingar er 1800 m². Fjóðir herbergja verður 10 og getur er ráð fyrir að mest haldarjóni hótelgesta þar með talið daggesta sé 270 manns. Aætlaður fjöldi starfsmanna er 20-25. Hámarksbygggingarnagng á lóð er 4.000 m². Nýjngangurhútar er 0,25

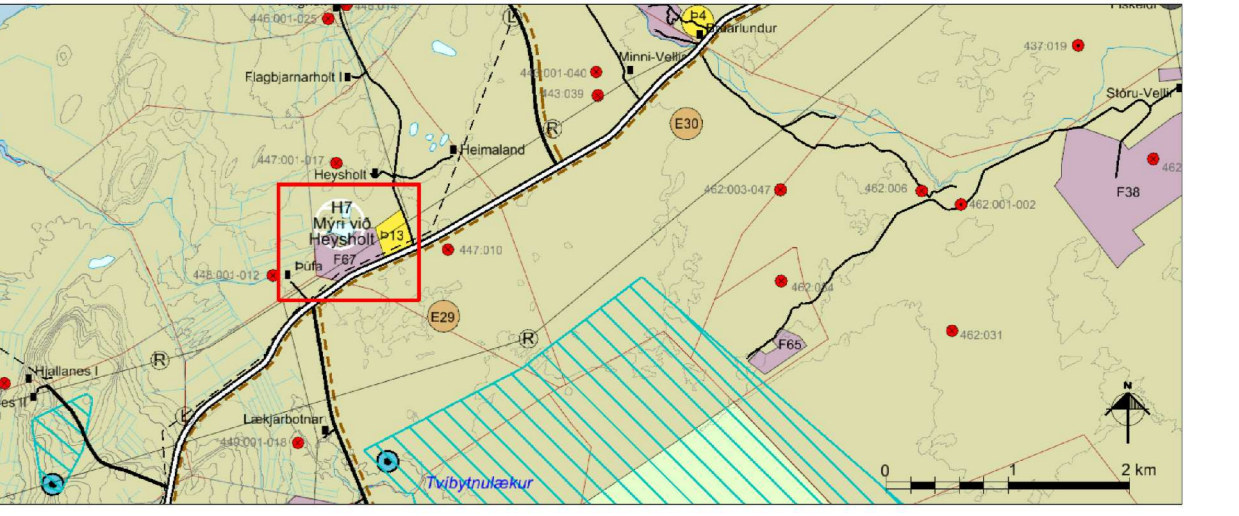
3.6 Spensistöð S

Á lóðir fyrir spensistöð má reisa einnar hæðar byggingu, skv. skipulagsupplýttari og maillabíði. Hámarks hæð húss er 3 m. Þakform er fjósti

Bilastæði gæta: Koma skal fyrir a.m.k. 45 bilastæðum og a.m.k. 5 rútustæðum fyrir á lóðinni í tengslum við aðalinnangang byggingarinnar, þar af 2 skammtastæði. Bilastæði starfsfólks: Koma skal fyrir a.m.k. 10 bilastæðum fyrir starfsfólk í tengslum við innangang þeirra.

Getur er ráð fyrir sérstaki sopadstöðu fyrir bygginguna og skal hún staðsett nátaegt vörumöttuðu.

Form byggingar, þakform, efnisval og lílaval er fjósti.



Hluti af aðalskiplagi Rangárþings ytra 2002-2014 í fyrrum Holtla- og Landsveld m.s.l.r.

SAMÞYKKTIR:
DEILISKIPLAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT AF SKIPLAGSNEFND RANGÁRÞINGS ÞANN _____

F.H. SKIPLAGSNEFNDAR _____

DEILISKIPLAG ÞETTA VAR AUGLÝST
FRÁ _____ TIL _____

DEILISKIPLAG ÞETTA, SEM FENGID HEFUR MEDFERD SAMKV. GR. 25 Í LÖGUM NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN _____

SVEITARSTJÓRNIN Í RANGÁRÞINGI _____

DEILISKIPLAG ÞETTA ÓDLAST GILDI ÞANN _____

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Mörk skipulagsbreytingar
- Byggingarleitir
- Byggingarleitir sölpalls
- Bilastæði - fjöldi
- Gangstítt
- Gata
- Aktlar göngustígur
- Opð svæði
- Myri
- Hverfisvernd, myri og 50 m belt umhverfis
- Leiksvæði
- Trjagróður
- Marir
- kvóð um 100 m frá miðlinu þjóðvegjar
- kvóð um dryggsvæði þjóðvega 15 m frá miðlinu
- R Rafliða RARIK
- 1 h Fjóði hæða
- F - F1 Húsið
- T Tæknihus
- S Samkomusalur
- Þ Þjónusta
- H Hótel
- LODARSTÆÐI Lóðarstærð í m²
- HOANUMER Hósnúmer
- GIDING Gíðing
- FORNLEIFAR Fornleifar

Útl. dags.	Skýring	Teknað
14.07.2016	A Breyting	TEKNAÐ
14.07.2016	A Breyting	TEKNAÐ

útl. dags. skýring teknað

ARKÍÐ ORKILOKJÓTT
Kleppavegi 152 104 Reykjavík
tí 531 107-0550 sí 511 2000
www.arkid.is

Deiliskipulag Heysholt
Breyting á deiliskiplagi Rangárþings milli Staðgerfir Landnummri 1059/009

Hönnuður:
o Adalstein Snorsson arkitekt töl tí 161 161-2769
o Arnar Nik Jónsson arkitekt töl tó 101716-4819
o Bligi Þellsson arkitekt töl tó 025460-4589
o Björn Guðbrandsson arkitekt töl tí 17074-3059
o Elgi Guðmundsson arkitekt töl tó 270162-6869
o Ólafur L. Þógvínsón arkitekt töl tó 260572-3529

Hönnuður aðal-leiksvæðanna:
o Hönnuðstjóri:
Hanna / teknað ann. dás.veg.éng. Maálvaði: 1:1000
Yfirskil / samþykkt: eg. Dagssetning: 04.02.2016

Deiliskipulagsupplýttari

(90)1.01
Breyting á deiliskiplagi