



SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðið
- Athafnastarfsemi
- Þjónustustofnanir
- Blanda af athafnastarfsemi og þjónustustofnunum
- Mörk lóða
- Byggingarreitur
- Göngustígur / gangstétt
- Reiðleið
- Gata
- Kvöð um sameiginlega aðkomu að lóð
- Innkeyrsla inn á lóð
- Leiðbeinandi staðsetning
- Veghelgundarsvæði
- Veggerðar
- Skipulagi frestað

Á mæli og hæðarblöðum koma fram stærðir og málsetningar lóða og byggingarreita, hæðarlega lóða og bygginga ásamt kvöðum vegna gatna, stíga, að- og fráveitna.

Önnur skipulagsgögn
- Skýringaruppdráttur og greinargerð nr. 002 dags. 2007-05-21, breytt 2008-04-10, 2008-06-10.

Kortagrunnur er frá
Hnitakerfi
Hæðarkerfi
Húshorn eru mæld á þakbrún

Legu göngustíga og útfærsla gatna og gatnamóta getur lítillega breyst við nánari hönnun þeirra.

Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulaginu í samráði Skipulags- og byggingarnefnd Rangárpings eystra árin 2006-2008.

SAMPYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárpings eystra þann _____ 2007

Sveitarstjóri

Lóðarstærð, m²
Nýtingar- | Hámarkshæð
hlutfall | yfir kóta aðkomu-
hæðar, m

1. SKILMÁLAR

1.1 ALMENNIR SKILMÁLAR

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða.

1.1.1 Nýtingarhlutfall

Almennt skal miða við að nýtingarhlutfall á lóðum skuli ekki vera hærra en 0,5, nema annað komi fram í sérskilmálum einstakra lóða.
Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, athafna- og aðkomusvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa Rangárpings eystra og skal afstöðumynd og/ eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar hjá skipulags- og byggingarnefnd áður en lóðarhafi sækir um byggingarleyfi.

1.1.2 Bilastæði

Almennt í skipulagi er miðað við skilgreiningar bílastæða samkvæmt skipulags og byggingarreglugerð. Á svæðum fyrir þjónustustofnanir skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði á hverja 35 m² húsnæðis. Á athafnasvæðum skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði á hverja 50 m² húsnæðis að undanskildum vörugymslum en þar er miðað við 1 bílastæði á hverja 150 m² húsnæðis. Á skýringaruppdrætti er sýnd möguleg staðsetning bílastæða. Bílastæði skulu ekki vera nær lóðarmörkum og gangstéttum en 1 m.

1.1.3 Kvaðir um sameiginlega aðkomu að lóð

Á lóðum nr. 1/3 og 3/5 við Dufpaksbraut, á lóðum nr. 1/1a, 1/3, 2/4, 3a/5a, 4/6, 5/7, 7a/9a og 11a/13a við Ormsvöll og á lóðum nr. 12 við Ormsvöll/16 við Hlíðarveg er kvöð um sameiginlega innkeyrslu við lóðarmörk. Kvöð um gagnkvæman umferðarrétt nær 15 m inn á lóðir og skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang og framkvæmdir.
Á lóð nr. 23 við Ormsvöll er kvöð um aðkomu að lóð nr. 23a við Ormsvöll.

1.1.4 Girðing

Gert er ráð fyrir að lóðarhafi geti girt af lóð sína. Girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda og skulu sýndar á aðaltekningu sbr. kafla 1.5.1. Ennfremur skal lóðarhafi leita samþykkis byggingarfulltrúa á girðingum og hafa samráð við nágretta. Sé þörf á lokaðri girðingu skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega til skipulags- og byggingarnefndar Rangárpings eystra.

1.1.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsuppdrætti. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum.

1.1.6 Sorpgeymslur

Aðgangur að sorplátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorplát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorplátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaltekningu.

1.2 LÓÐIR FYRIR ATHAFNASTARFSEMI

Lóðir nr. 1, 3, 3a, 5, og 7 við Dufpaksbraut og lóðir nr. 1, 1a, 2, 3, 3a, 4, 5, 5a, 6, 7, 7a, 8, 8a, 8b, 9, 9a, 11, 11a, 13, 13a, 15, 17-19, 21, 23 og 23a við Ormsvöll eru ætlaðar undir athafnastarfsemi.

Á lóðum nr. 3, 5 og 7 við Dufpaksbraut og lóðum nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 17-19, 21 og 23a við Ormsvöll standa byggingar. Á þessum lóðum er leyfilegt að auka byggingarmagn þó þannig að heildar nýtingarhlutfall lóðanna fari ekki yfir 0,5 og sýnt sé fram á nauðsynlegan fjölda bílastæða sbr 1.1.2.

1.3 LÓÐIR FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR

Lóð nr. 16 við Hlíðarveg er ætluð fyrir þjónustustofnun. Lóðin er fullbyggð og er þar m.a. stjórnýsla sveitarfélagsins í dag.

1.4 LÓÐIR FYRIR ATHAFNASTARFSEMI OG ÞJÓNUSTUSTOFNANIR

Lóðir nr. 10, 10a, 10b, 12, 12a og 16 við Ormsvöll eru fyrir starfsemi sem er blanda af athafnastarfsemi og þjónustustofnunum.

Lóðir nr. 10 og 10b við Ormsvöll eru fullbyggðar.

Á lóð nr. 12 við Ormsvöll er heimilt að auka byggingarmagn þó þannig að nýtingarhlutfall lóðarinnar fari ekki yfir 0,5.



Yfirlitsskort af Hvolsvelli úr aðalskipulagi Rangárpings eystra 2003-2015 (ekki í kvarða)

1.5. HÖNNUN MANNVIRKJA

1.5.1. Aðaltekningar

Aðaltekningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við deiliskipulag, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga. Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð.

Á aðaltekningu skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst, s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð. Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðaltekningu. Staðsetning sorpgeymslna og staðsetning sorpgáma skal sýnd á aðaltekningu.

Á aðaltekningu skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðarmörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Einnig skal skráningartafla vera á aðaltekningum þar sem stærðir eru tilgreindar.

Að öðru leyti vísast til 18 gr. byggingarreglugerðar.

1.5.2. Mæli og hæðarblöð

Á mæliblöðum eru sýndar lagnir, stærðir lóða, lóðarmörk, málsettir byggingarreitir og kvaðir ef einhverjar eru svo sem um stíga, aðkomuleiðir eða lagnir. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og kóta aðalgólfa, frárrennislagnir og fleira. Skýringaruppdrátturinn sýnir á myndrænan hátt þær hugmyndir sem liggja að baki deiliskipulaginu.

Skýringarefnið sýnir dæmi um útfærslu bygginga á grundvelli deiliskipulagsins. Skýringaruppdráttur er settur fram til leiðbeiningar og leiðsagnar en er ekki bindandi umfram það sem sýnt er í skipulagsuppdrætti.

BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á auglýstri tillögu:

-Skipulagssvæðið minnkar og nær ekki utan um núverandi hesthúsabyggð (auglýst sem skipulagi frestað). Skipulagssvæðið áfram 20,3 ha að stærð.

-Lóðin Dufpaksbraut 3 er skipt í tvær lóðir, 3 og 3a. Í stað einnar 10.000 m² lóðar verða tvær lóðir, 2.100 m² og 7.900 m² að stærð. Kvöð er um ræsi á lóð 3a.

-Skilgreind er lóð fyrir spennistöð, 400 m² að stærð, milli Ormsvalla 1 og 1a. Lóðirnar Ormsvöllur 1 og 1a skerðast sem því nemur eða um 200 m² hvor.

-Lóðin Ormsvöllur 15 stækkar um 5 m til suðvestur, er 3.306 m² (var 2.992 m²)

-Lóðirnar Ormsvöllur 13 og 13a minnka sem nemur stækkun lóðar nr 15, lóð nr 13 er 1.549 m² (var 1.734 m²) og lóð nr 13a er 1.731 m² (var 1.860 m²).

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FELAGAR ehf. arkitektaf.	Rangárpings eystra	
	Athafnasvæði við Ormsvöll á Hvolsvelli	VERK 06-693
SKÓLAVÖRÐUSTÍG 3 SMI 562-8740 NETFANG:	101 REYKJAVÍK FAX 562-8740 TEIKNAGI@TEIKNASIS	Deiliskipulagsuppdráttur BLAÐ 001
HANNAÐ	TEIKNAD hs	REYKJAVÍK 2007-05-21
KVARÐI 1:2000		BREYTT 2008-04-10, 2008-06-10