



HESTHÚSAHVERFIÐ MIÐKRIKI Í RANGÁRÞINGI EYSTRA

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR MAÍ 2006



2.1.2 Girðing

Lóðarhafar skulu girða af lóðir sínar. Girðingar skulu vera úr sterku og varanlegu efni (timbri eða járn) og þannig frá þeim gengið að þær geti ekki valdið meiðslum á hestum. Girðingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda og skulu sýndar á aðaltekningu sbr. kafla 1.5.1. Haft skal samráð við nágretta við val og uppsetningu girðinga.

2.1.3 Frágangur lóða

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

2.2 BYGGINGAR

2.2.1 GERÐ E, hesthús, stakt

Gerð E er stakt hesthús. Hámarksgrunnflatarmál húss er 160 m². Hámarkshæð er 4,5 m yfir kóta aðalinngangs. Þakhalli skal vera 15°. Að öðru leyti vísast til deiliskipulags- og skýringaruppdráttar nr. 001 og 002.

2.2.2 GERÐ R, hesthús, raðeining

Gerð R er hesthús, raðeining. Gerð er ráð fyrir taðþróum við húsenda. Hámarksgrunnflatarmál húss er 170 m². Hámarkshæð er 4,5 m yfir kóta aðalinngangs. Þakhalli skal vera 15°. Að öðru leyti vísast til deiliskipulags- og skýringaruppdráttar nr. 001 og 002.

2.2.3 GERÐ H, reiðhöll

Gerð H er reiðhöll og gerði. Hámarkshæð reiðhalla er 12,0 m yfir kóta aðalinngangs. Hámarksstærð byggingar: 1.500 m². Þakform er frjálst. Gera skal ráð fyrir bílastæðum inni á lóð. Að öðru leyti vísast til deiliskipulags- og skýringaruppdráttar nr. 001 og 002.

2.2.4 GERÐ V, núverandi hesthús og viðbyggingar

Gerð V er núverandi hesthús og viðbygging. Hámarksgrunnflatarmál viðbygginga er 42,5 m². Hámarkshæð er 4,5 m yfir kóta aðalinngangs. Þakform er frjálst. Að öðru leyti vísast til deiliskipulags- og skýringaruppdráttar nr. 001 og 002.

2.3. TÆKNIMÁL

Allt skólp frá húsum skal leitt eftir holræsum í rotþræur, ein við hverja götu. Á þeim stöðum þar sem ekki er hægt að nota rotþræur skal húseigandi koma fyrir hreinsistöð sem uppfyllir a.m.k. ákvæði mengunarvarmarglugerðar um þriggja þrepa hreinsun. Allur frágangur innan lóðar, þar með talin tenging síðar við endanlegar fráveitulagnir á svæðinu skal vera á kostnað lóðarhafa og í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar, fyrirmæli heilbrigðisnefndar og reglugerð um fráveitu og skolp nr. 798/1999. Vatnsveita sveitarfélagsins á og leggur vatnsveituhæmæð að húsvegg á kostnað lóðarhafa. Lóðarhafi leggur á sinn kostnað idráttarrör fyrir rafmagns- og símaheimtaug, frá götu og inn í hús í samræmi við reglur viðkomandi veitna. Taðþró skal vera við hvert hús.

2.4. HÖNNUN MANNVIRKJA

2.4.1 Aðaltekningar
Aðaltekningar (byggingarnefndartekningar) skulu vera í samræmi við deiliskipulag, hæðar- og mæliblöd 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. 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.

2.4.2 Mæli og hæðarblöd

Á mæliblöðum eru sýndar lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, málsettir byggingarreitir og kvaðir ef einhverjar eru svo sem um stíga, aðkomuleiðir eða lagnir. Hæðarblöd sýna götuhaðir við lóðamörk, landhæðir og kóta aðalgólfa, frárennslislagnir 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.

SKÝRINGAR

- E** HESTHÚS, STAKSTÆTT
- R** HESTHÚS, RAÐEINING
- H** REIÐHÖLL
- V** NÚVERANDI HESTHÚS OG VIÐBYGGINGAR
- S** SKEIÐBRAUT OG REIÐVÖLLUR
- SVÆÐI FYRIR BÍLASTÆÐI / ATHAFNASVÆÐI / TADPRÓ**
- ÚTLÍNUR LÓÐA**
- BYGGINGARREITUR Á LÓÐ**
- GATA**
- REIÐLEIÐ**
- NÚVERANDI BYGGINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS**

1. GREINARGERÐ

1.1 FORSENDUR

Á aðalskipulagi Rangárþings eystra 2003-2015 er skipulagssvæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota, hesthúsahverfi. Svæðið sem er til skipulagningar núna er 8,9 ha, þar af rúmur helmingur skeiðbraut og reiðvöllur. Það afmarkast af Þjóðvegi nr. 1 til austurs, landbúnaðarsvæði til suðurs og vesturs og mannvirkjum í Miðkrika til norðurs. Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi 1. Ekki hefur áður verið unnið formlegt deiliskipulag af svæðinu. Þar hafa þó verið byggð 8 hesthús samkvæmt afstöðumynd sem unnin var af Teiknistofu Gylfa Guðjónssonar árið 1979.

1.2 MEGINATRÍÐI SKIPULAGSTILLÖGUNNAR

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir 22 lóðum fyrir hesthús, viðbyggingum við 8 núverandi hesthús, einni lóð fyrir reiðhöll og gerði og svæði fyrir skeiðbraut og reiðvöll. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir baggstæði sunnan lóðar fyrir reiðhöll. Yfirlitsmynd á skýringaruppdrætti sýnir legu reiðleiðar frá Garðsauka í suður yfir Garðsaukalæk og inn á skipulagssvæðið. Einnig liggur reiðleið meðfram Þjóðvegi nr. 1 að vestanverðu.

2.3 UMFERÐ

Tillagan gerir ráð fyrir hringtengingu innra gatnakerfis. Götur eru 10 m breiðar og þar er gert ráð fyrir akandi og ríðandi umferð og stæðum fyrir bíla og kerrur.

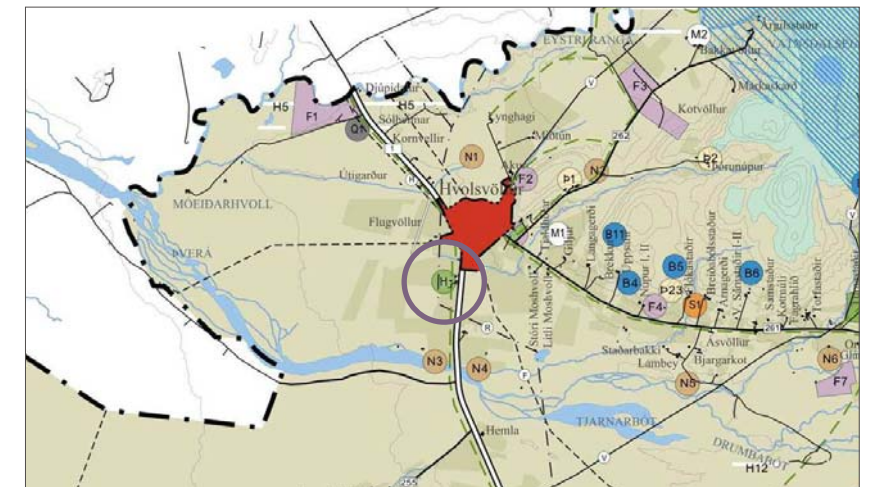
2. SKILMÁLAR

2.1 LÓÐIR

Um er að ræða 14 lóðir fyrir stök hesthús (E) og 8 lóðir fyrir raðeiningar (R), samtals 22 hesthús, viðbyggingu á 8 lóðum við gafi núverandi hesthúsa (V) og 1 lóð fyrir reiðhöll (H).

2.1.1 Bílastæði

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum inni á lóðum hesthúsa. Bílastæði eru samsíða við götur. Við reiðhöllina skal gera ráð fyrir 1 bílastæði innan lóðar fyrir hverja 35 m² byggingu. Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits á lóð ef aðstæður leyfa.



Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2003-2015 (ekki í kvarða)

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 nr. 002 dags. 2006-05-10, breytt 2007-06-08

Grunnkort er IS 50V gagnarunnur Landmælinga Íslands, útgefið 2003.

Hnitakerfi: Isnet
Hæðarkerfi: Meðalsjávarhæð
Hæðarlínubil: 20 m
Húshorn eru mæld á þakbrún

Útfærsla gatna og gatnamóta getur lítillega breyst við nánari hönnun þeirra.

Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulaginu í samráði við sveitarstjórn Rangárþings eystra vorið 2006.

Gerðar voru eftirfarandi breytingar á auglýstri deiliskipulagstillögu

Uppdráttur:

- Ný gerð V, núverandi hesthús og viðbyggingar, bættist við. Skilgreindur er byggingarreitur á lóðunum.
- Greinargerð:
- Kafli 1.2 og 2.1. Gerð grein fyrir núverandi hesthúsum og viðbyggingum
- Kafli 2.2.1. Hámarksgrunnflatarmál húss stækkað í 160 m² (var 150 m²)
- Við bættist kafli 2.2.4 núverandi hesthús og viðbyggingar
- Við bættist kafli 2.3 Tæknimál, númer kafla sem á eftir koma breystast

SAMÞYKKTIR:

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

_____ 2007

Sveitarsjóri

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí. <small>SKÓLAVÖRÐUSTIG 3 101 REYKJAVÍK Sími: 552-8740 FAX: 562-8740 NETFANG: TEIKNAG@TEIKNAI.IS</small>	RANGÁRÞING EYSTRA	
	HESTHÚSAHVERFIÐ MIÐKRIKI	
<small>HANNAÐ gy. hs TEIKNAD hs REYKJAVÍK 2006-05-10</small>	VERK 05-675	
	BLAÐ 001	
<small>KVARDI 1:2000</small>	<small>BREYTT 2007-10-30</small>	