

RANGÁRÞING EYSTRA

MÍÐBÆRINN Á HVOLSVELLI

DEILISKIPULAGSTILLAGA

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

DAGS. 2006-07-12

BREYTING. 2007-02-02



Útgefandi:
Rangárbíng eystra, Tækni- og umhverfissvið



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

EFNISYFIRLIT

1. Yfirlit	2
2. Skipulagssvæðið	3
2.1 Afmörkun og aðkoma.....	3
2.2 Landslag, jarðvegsdýpi	3
2.3 Núverandi aðstæður.....	3
3. Deiliskipulagstillaga	5
3.1 Meginatriði skipulagstillögunnar	5
3.2 Húsgerðir	6
3.3 Hönnun mannvirkja	6
3.4 Mæliblöð og hæðarblöð.	7
4. Skilmálar	8
4.1 Lóðir fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi (V).....	8
4.2 Lóð fyrir þjónustustofnun (S)	12
4.3 Lóð fyrir verslunar-, þjónustustarfsemi og íbúðir (VÍB)	12
4.4 Lóðir fyrir íbúðarhús (ÍB)	14
4.5 Annað	16
4.6 Nýtingarhlutfall.....	16
4.7 Bílastæði	16
4.8 Auglýsingaskilti	17
4.9 Frágangur lóða	17
5. Samþykkt og gildistaka	18
6. Uppdrættir	19
6.1 Deiliskipulagsuppdráttur	19
6.2 Skýringaruppdráttur	20

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

1. YFIRLIT

Í aðalskipulagi Rangárþings eystra 2003-2015 er á skipulagssvæðinu gert ráð fyrir miðsvæði beggja vegna Þjóðveggar þar sem hann fer um Hvolsvöll. Þá er gert ráð fyrir að svæði vestan Þjóðveggar verði verslunar og þjónustustarfsemi sem miðast fyrst og fremst við að þjóna ferðamönnum, vegfarendum um Þjóðveginn og sveitarfélaginu öllu. Þar er ekki gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Austan Þjóðveggar er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og verslunar- og þjónustustarfsemi.

Í desember 1986 var samþykkt deiliskipulag miðsvæðisins á Hvolsvelli, þ.e. lóðanna vestan og austan Austurvegar (Þjóðveggar nr. 1).

Í apríl 1997 var samþykkt skipulagsbreyting miðsvæðisins sem tók til verslunarlóðarinnar norðan Hvolsvegar, á horni hans og Austurvegar svo og lóðanna vestan Austurvegar.

Við samþykkt deiliskipulagstillögunnar sem hér um ræðir falla áður nefnd deiliskipulög úr gildi.

Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. hefur unnið tillögu að deiliskipulagi miðsvæðisins.

Skipulagstillaga dags. 2005-09-20 var kynnt á sameiginlegum fundi sveitarstjórnar og skipulags- og byggingarnefndar 14. janúar 2002, auglýstum borgarafundi á Hvolsvelli 11. febrúar 2002 svo og á síðasta fundi hreppsnefndar Hvolhrepps í maí 2002.

Haft var náið samráð við Vegagerðina um útfærslu Þjóðveggar nr. 1 þar sem hann fer um skipulagssvæðið. Meðal annars var samið um aðgerðir til þess að draga úr ökuhraða á Þjóðveginum um þéttbýlið svo og önnur umferðaröryggismál.

Tilfni skipulagsins er eftirspurn eftir lóðum fyrir þjónustufyrirtæki á svæðinu. Auk þess er á staðnum vaxandi áhugi fyrir því að styrkja miðju þéttbýlisins á Hvolsvelli. Í því sambandi hefur sérstaklega verið horft til skipulagssvæðisins þar sem aðstæður hafa verið að breytast á undanförunum árum og kostur er nú á talsverðri uppbyggingu í hjarta bæjarins í góðum tengslum við íbúðarbyggðina á staðnum svo og þá Þjóðvegaumferð sem leið á um Hvolsvöll.

Meginmarkmið með gerð skipulagsins er að skilgreina lóðir og byggingarmöguleika fyrir verslunar-, þjónustustarfsemi og íbúðir í miðbæ sem gegna munu mikilvægu hlutverki í þéttbýlinu á Hvolsvelli og sveitarfélaginu öllu.

Endurgerð og breytingar á vegyfirborði Þjóðveggar nr. 1 þar sem hann fer um þéttbýli Hvolsvallar er hluti deiliskipulagsáætlunarinnar. Gert er ráð fyrir breytingum á yfirborði vegarins. Meðal annars er gert ráð fyrir miðeyju, vinstri beygjureinum og lagfæringum á gatnamótum Hlíðarveggar og Austurvegar með dropa. Beygja á Þjóðveginum úr suðri er milduð og vegstæði fært lítillega til austurs. Gert er ráð fyrir tveimur merktum göngu-leiðum yfir veginn þar sem hann fer um þéttbýlið, breytingum á vegarlýsingu og merkingum. Auk þess gerir deiliskipulagið ráð fyrir þéttbýlishliðum norðan og sunnan Hvolsvallar. Markmiðið er að draga úr umferðarhraða á miðsvæðinu en skiltaður hraði er þar 50 km/klst. Fyrrgreindar breytingar stuðla að auknu umferðaröryggi, styrkja bæjarmyndina og aðlaga veginn aðstæðum.

Skipulagstillaga (Rangárþing eystra, Hvolsvöllur, miðbær) dags. 2005-09-20 var samþykkt í sveitarstjórn og lögformlega auglýst á haustdögum 2005. Athugasemdir bárust frá fjórum aðilum. Gerðar voru athugasemdir við fyrirhugaðar umferðartengingar Austurvegar nr. 1 og nr. 10 við Þjóðveg. Einnig var gerð athugasemd um fyrirhugaða stærð verslunar- og þjónustuaðstöðu í tengslum við núveraandi verslun norð-austan Þjóðveggar. Fjórdi aðilinn setti fram ýmsar hugleiðingar og athugasemdir um miðbæinn, hæðir húsa og fl.

Í framhaldi af lögformlegri auglýsingu deiliskipulagsins, fyrrgreindum athugasemdum og frekari umræðum um miðbæinn og mikilvægi hans fyrir sveitarfélagið ákvað sveitarstjórn að fela skipulagsráðgjöfum að endurskoða ákveðna þætti deiliskipulagsins. Því var m.a. beint til skipulagsráðgjafa að skoða, hvort koma megi fyrir allt að 2000 m² verslunar- og þjónustuaðstöðu á miðbæjarsvæðinu norð-austan þjóðvegur. Einnig skyldi við það miðað að byggingar á svæðinu verði almennt ekki lægri en tvær hæðir.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi, skipulagsuppráttur nr. 009 dags 2006-07-12 og skýringaruppráttur nr. 010 dags. 2006-07-12.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Skipulagssvæðið er beggja vegna þjóðvegur nr. 1 þar sem hann fer um Hvolsvöll. Nánar til tekið afmarkast svæðið til norðurs af norðurmörkum þjónustulóðar austan þjóðvegur (Austurvegi 10, Björkin) og beinni línu í framhaldi af þeim til vesturs. Til vesturs afmarkast skipulagssvæðið af beinni línu samhliða langhlið kyndistöðvar Hitaveitu Rangæinga, u.þ.b. 35 m vestan hennar. Til suðurs afmarkast skipulagssvæðið af Hlíðarvegi og til austurs af Vallarbraut. Auk þess nær skipulagssvæðið yfir þjóðvegur nr. 1 um 80 m norður fyrir Austurveg 10 (Björkin) og um 220 m suður frá Austurvegi 1 með þjóðveginum. Stærð skipulagssvæðisins er um 9,5 ha.

Aðkoma að skipulagssvæðinu er nánast úr öllum áttum, frá þjóðvegi nr. 1, Hvolsvégi, Hlíðarvegi og Vallarbraut.

2.2 LANDSLAG, JARÐVEGSDÝPI

Skipulagssvæðið er sléttlendi, í um 30 m hæð yfir sjávarmáli. Jarðvegur er almennt ösku-blönduð fokmold. Dýpi niður á velþjappaða og samlímda 10-20 cm sandklöpp er 2,0–2,5 m. Þar fyrir neðan er sandur. Grunnvatnsstaðan er að jafnaði um 7 m.

2.3 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

Skipulagssvæðið austan þjóðvegur á milli Hvolsvegar og Hlíðarvegur er nánast til helminga gróið land, ræktaður garður annars vegar, en athafnasvæði, vörugeymslur og bílastæði hins vegar. Þar standa og nokkrar byggingar svo sem félagsheimilið Hvoll, sýsluskrifstofur, banki, fyrrum verslunar- og skrifstofuhús Kaupfélags Rangæinga, spennistöð svo og Fjarskiptamiðstöð símans. Norðan Hvolsvegar eru þrjú íbúðarhús og verslunarhúsnæði (Björk) næst þjóðvegi nr. 1. Vestan Vallarbrautar stendur spennistöð. Vestan þjóðvegur er þjónustumiðstöðin Hlíðarendi ásamt athafnasvæði. Norður af því er gróið land en nyrst stendur kyndistöð Hitaveitu Rangæinga og þjónustu- og íbúðarhúsnæði næst þjóðvegi nr.1.

Á skipulagssvæðinu eru í dag þrjár íbúðir og um 6,593 m² í verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Skipulagssvæðið er opið fyrir ríkjandi suð-austlægum og suð-vestlægum úrkomuáttum.

Fornleifaskráning hefur farið fram í sveitarfélaginu (*Fornleifaskráning á Hvolsvelli og nágrenni, Fornleifastofnun Íslands, FS232-04012, Reykjavík 2004*). Hvorki eru náttúruminjar né fornleifar á svæðinu. Fara þarf þó með gát þar sem ekki er víst að fornleifar séu horfnar þótt þær sjáist ekki á yfirborðinu. Svæðið er ekki talið hættusvæði umfram aðra staði á mið-Suðurlandi.

Skipulagssvæðið tengist vel aðliggjandi íbúðarhverfum í austri, iðnaðar- og athafnasvæðum í suðri og þjóðvegi nr. 1 sem liggur um svæðið.

HLJÓÐVIST

Í tengslum við skipulagsgerðina hefur Verkfræðistofan Hönnun hf reiknað út umferðarhávaða frá Austurvegi (þjóðvegi nr. 1, Suðurlandsvegi) á skipulagssvæðinu.

Reiknað er með 25% aukningu umferðar á þjóðveginum um Hvolsvöll næstu 25 árin. Umferðarhraði er áætlaður 50 km/klst og hlutdeild þungra bíla 8%. Ekki er gert ráð fyrir jarðvegsmönnum meðfram veginum.

Í reglugerð um hávaða nr. 933/1999 eru sett fram gildi um mestan leyfilegan hávaða frá umferð við íbúðarhús. Fyrir íbúðarhúsnæði, kennslu- og sjúkrastofur er viðmiðunargildið við húsvegg á jarðhæð og við opnanlegan glugga 55 dB þegar um er að ræða nýbyggingarsvæði og 70/55 dB þegar eldri byggð á í hlut, eins og í þessu tilviki. Ekki eru sett fram samsvarandi gildi varðandi atvinnuhúsnæði.

Íbúðir sem næstar eru þjóðvegi (Vallarbraut 7, 9 og 11) eru 70 m frá vegmiðju. Þar reiknast gildið vera 52 dB í dag og 53 dB eftir 25 ár. Þetta gildir fyrir efri hæðir hússins. Núverandi byggingar við Austurveg eru eins konar hljóðskermur fyrir neðri hæðir hússins. Þar er hljóðstigið lægra eða 48 dB í dag og 49dB eftir 25 ár. Fyrirhuguð byggð, þ.á.m. íbúðarbyggð á miðsvæðinu uppfyllir því kröfur reglugerðar nr. 933/1999 um hávaða.

Um frekari upplýsingar er vísað til greinargerðar frá Verkfræðistofunni Hönnun hf sem liggur frammi á skrifstofu Rangárbings eystra.

3. DEILISKIPULAGSTILLAGA

3.1 MEGINATRIÐI SKIPULAGSTILLÖGUNNAR

Skipulagsvæðið er miðsvæði sbr. skilgreiningu í gr. 4.4 skipulags- og byggingarreglugerðar nr. 73/1997. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnábylgju sem þjónar sveitarfélaginu s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsi, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má á miðsvæði gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Þar sem þjóðvegur nr. 1 liggur um svæðið er einnig horft til ferðaþjónustu á svæðinu.

Meginskipulagshugmyndin er myndun öflugrar miðju fyrir Hvolsvöll og þar með sveitarfélagið allt þar sem lögð er rík áhersla á skjólgóð svæði fyrir almenning, innrými og torg þar sem gert er ráð fyrir mikilvægum mannvirkjum í verslun og þjónustu. Auk þess gerir skipulagið ráð fyrir talsverðum fjölda íbúða í fjölbýlishúsum sem auka á fjölbreytni í starfsemi og rýmismyndun á svæðinu. Aðaltorgið þjónar bæði sem útivistarsvæði og aðkoma gangandi og akandi að starfsemi inni á reitnum. Torgið og garðurinn verða ákjósanlegir staðir fyrir mikilvæga viðburði í sveitarfélaginu undir berum himni.

Torg, garður og göngustígar tengja svæðið innbyrðis og sjá fyrir tengslum þess við aðliggjandi svæði.

Deiliskipulagið gerir almennt ráð fyrir fremur lágreistum byggingum, tveggja hæða að jafnaði en hluti þeirra getur orðið þrjár hæðir og mest fjórar inni á reitnum. Kjallarar eru heimilir sbr. kafla 3.2.

Nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 0,1-1,0, nánar tilgreint í skilmálum í köflum 4.1-4.5.

Lögð er sérstök áhersla á snyrtilegan frágang lóða á skipulagssvæðinu og að leitast verði við að draga úr neikvæðum áhrifum stórra bílastæða á yfirbragð svæðisins. Sjá nánar skilmála í kafla 4.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir eftirfarandi nýjum lóðum og uppbyggingu:

VIÐ VALLARBRAUT

Lóðir fyrir tvær íbúðir í parhúsum á tveimur hæðum.

Vallarbraut nr. 13 og 15. (ÍB-II).

Lóðir fyrir sex íbúðir í raðhúsum á tveimur hæðum.

Vallarbraut nr. 17, 19 og 21 svo og 23, 25 og 27 (ÍB-II).

Lóðir fyrir 48 íbúðir í tveimur fjölbýlishúsum á fjórum hæðum.

Vallarbraut nr. 1, 3 og 5 svo og 7, 9 og 11 (ÍB-IV).

Þjónustustarfsemi með sérstökum takmörkunum og kvöðum sbr. sérskilmála er heimil á 1. hæð.

Lóð fyrir gistihús (hótel) og/eða skrifstofur á þremur hæðum sem getur tengst aðliggjandi lóð.

Vallarbraut 31 (V-III).

VIÐ HVOLSVEG

Lóð fyrir gistihús (hótel) og/eða skrifstofur á þremur hæðum, Hvolsvegur 2 sem getur tengst aðliggjandi lóð við Vallarbraut og félagsheimilinu Hvoli með einnar hæðar tengi- byggingu (V-II).

Lóð fyrir þjónustustarfsemi og þrjár íbúðir, samtals tvær hæðir. Hvolsvegur 5 (VÍB-II).

VIÐ ÞJÓÐVEG NR. 1 (AUSTURVEG).

Lóð fyrir einnar hæðar viðbyggingu við Austurveg 8 (félagsheimilið Hvol) (V-III).

Einnig er kostur á einnar hæðar viðbyggingu við félagsheimilið Hvol sem tengst getur aðliggjandi lóð við Hvolsvæg.

Lóð fyrir einnar hæðar viðbyggingu við verslunarhúsnæði á Austurvegi 6 (V-1).

Lóð fyrir stofnun 2 hæðum, Vallarbraut 29 (S-II).

Lóð fyrir einnar hæðar verslunarmiðstöð við Austurveg 4a (V-I) og fjögurra hæðar þjónustu og skrifstofubygging þar ofan á (V-IV).

ANNAÐ

Ekki þykir ástæða til að skilgreina nánar landnotkun á einstökum lóðum á skipulagssvæðinu.

Samtals gerir skipulagstillagan ráð fyrir um 13,955 m² fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði svo og stofnun á skipulagssvæðinu til viðbótar þeim 6,593 m² sem fyrir eru á svæðinu. Þá gerir tillagan ráð fyrir 62 nýjum íbúðum á svæðinu. Fyrir voru sex íbúðir, en tillagan gerir ráð fyrir að eldri íbúðunum fækki um tvær á kostnað verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

3.2 HÚSGERÐIR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar þessir segja til um.

Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti sem best og fella byggingar vel að landi.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skal leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild. Fjöldaframleidd hús skulu einnig falla undir þessa skilmála.

Sjá nánari lýsingar einstakra húsgerða í skilmálum í 4. kafla.

Gert er ráð fyrir eins til fjögurra hæða byggingum á skipulagssvæðinu.

Kjallarar eru heimilir, þar sem aðstæður leyfa, enda bera lóðarhafar allan hugsanlegan aukakostnað af tengingum frárennslislagna við uppgefna tengikóta svæðisins.

3.3 HÖNNUN MANNVIRKJA

AÐALTEIKNINGAR.

Sveitarstjórn leggur ríka áherslu á að vandað verði til húsa- og lóðahönnunar á svæðinu m.a. vegna þess hve svæðið er áberandi í bæjarmynd Hvolsvallar. Byggingar- og skipulagsnefnd mun fjalla sérstaklega um form, útlit og frágang bygginga og lóða við mat á byggingarleyfisumsóknum.

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við deiliskipulag, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á lóðinni.

Á aðalteikningar 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 aðalteikningum. Staðsetningu og útlit sorpgeymslna og eða staðsetning sorpgáma skal sýna á aðalteikningu. Gera skal grein fyrir auglýsingaskiltum vegna starfsemi á lóðinni á aðalteikningum.

Á aðaltekningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Sjá einnig ákvæði í kafla 4.8.

Einnig skal skráningartafla vera á aðaltekningum þar sem stærðir eru tilgreindar.

Að öðru leyti vísast til 18. gr. byggingarreglugerðar.

VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR.

Sértekningum skal skila með undirskrift samræmingarhönnuðar til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. byggingarreglugerð.

3.4 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru svo sem um gangstéttir bæjarfélagsins á einkalóðum.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Einnig eru þar sýndar bindandi byggingarlínur og reitir fyrir leyfilegar útbyggingar með takmörkuðu umfangi. Sjá nánari lýsingar einstakra húsgerða í sérákvæðum og skilmálamyndum.

Hæðarblöð sýna hæðir við lóðamörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennslislagna. Mesta hæð á þaki (H.M.) eru gefnar í þessum skilmálum. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L). Þar er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

4. SKILMÁLAR

Almennt

Skilmálar þessir taka til miðsvæðisins á Hvolsvelli.

Svæðið afmarkast til norðurs af norðurmörkum þjónustulóðar austan þjóðveggar (Austurvegi 10, Björkin) og beinni línu í framhaldi af þeim til vesturs. Til vesturs afmarkast skipulagssvæðið af beinni línu samhliða langhlið kyndistöðvar Hitaveitu Rangæinga, u.þ.b. 35 m vestan hennar. Til suðurs afmarkast skipulagssvæðið af Hlíðarvegi og til austurs af Vallarbraut. Auk þess nær skipulagssvæðið yfir þjóðveggar nr. 1 um 80 m norður fyrir Austurveg 10 (Björkin) og um 220 m suður frá Austurvegi 1 með þjóðveginum.

Allir hlutar húsa nema svalir og minni háttar útbyggingar skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi og mælibleði fyrir hverja lóð.

4.1 LÓÐIR FYRIR VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSTARFSEMI (V)

Horft er til starfsemi sem þjónar íbúum Hvolsvallar svo og sveitarfélagsins í heild, en einnig til atvinnustarfsemi sem nýtur góðs af eða hefur á einhvern hátt hag af nálægð við þjóðveg nr. 1.

Ekki þykir ástæða til að skilgreina nánar landnotkun á einstökum lóðum.

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa, enda bera lóðarhafar allan aukakostnað sem hlotist getur af tengingum frárennslislagna við uppgefna tengikóta svæðisins.

Þakform er frjálst. Byggingar skulu liggja að og snerta bindandi byggingarlínur.

AUSTURVEGUR 2 (V-II)

Breytt lóðarmörk.

Lóðarstærð: 1,708 m²

Núverandi byggingarmagn: 594 m²

Nýtingarhlutfall á lóð: N: 0,35

Fjöldi bílastæða á lóð: 5 stæði

Kvöð um gróður við Hlíðarveg

Að öðru leyti óbreytt.

AUSTURVEGUR 4 (V-II)

Breytt lóðarmörk.

Aukið byggingarmagn á lóð.

Heimilt er að byggja eina hæð ofan á nyrðri hluta húss eða fjarlægja nyrðri hluta húss og byggja þess í stað tveggja hæða byggingu.

Lóðarstærð: 1.732 m²

Hámarksnýtingarhlutfall: 1,8

Núverandi byggingarmagn: 2,721 m²

Heimil aukning byggingarmagns á lóð: 450 m²

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 3.171 m²

Fjöldi bílastæða á lóð: 4 stæði

Hámarkshæð viðbyggingar: 2 hæðir (án kjallara). Hæð: 8 m

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega

hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa.

AUSTURVEGUR 4A (V- I/V-IV)

Ný lóð.

Lóðarstærð:	2931 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall:	1,0
Hámarksbyggingarmagn:	2.900 m ²
Hámarkshæð aðalhúss:	1 hæð. Hæð: 6 m.
Hámarkshæð allt að 15% byggingarmagns eða 300 m ² að grunnfleti í turnbyggingu sem ganga má allt að þrjár hæðir upp úr aðalhúsi. Hámarkshæð turnbyggingar:	17 m miðað við gólfkóta 1. hæðar.
Fjöldi bílastæða á lóð:	0 stæði

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem lyftuhús, loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

AUSTURVEGUR 1 (V-I)

Breytt lóðarmörk

Lóðarstærð:	3,299 m ²
Núverandi byggingarmagn:	148 m ²
Nýtingarhlutfall á lóð:	N: 0,04
Fjöldi bílastæða á lóð:	12 stæði*

Tenging lóðarinnar við Austurveg er sameiginleg með Austurvegi 3 (V-4)

* Athafnasvæði þar sem kostur er á mun fleiri bílastæðum en sýnd eru á deiliskipulagsupprætti.

Að öðru leyti óbreytt.

AUSTURVEGUR 3 (V-I)

Lóðarstærð:	8,550 m ²
Núverandi byggingarmagn:	509,0 m ²
Nýtingarhlutfall á lóð:	N: 0,1
Fjöldi bílastæða á lóð:	40 stæði *

Eldsneytisdælur austan húss.

Að öðru leyti óbreytt.

Á lóð er kvöð um umferð frá Hvoltsvegi út á Austurveg.

Eystri tenging lóðarinnar við Austurveg er sameiginleg með Austurvegi 1 (V-3)

* Athafnasvæði þar sem kostur er á mun fleiri bílastæðum en sýnd eru á deiliskipulagsupprætti.

AUSTURVEGUR 5 (V-II)

Breytt lóðarmörk.

Lóðarstærð:	2,800 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall:	N: 0,5
Hámarksbyggingarmagn:	1,400 m ²
Hámarkshæð húss:	2 hæðir. Hæð: 8 m.

Fjöldi bílastæða á lóð: 21 stæði

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa.

AUSTURVEGUR 7 (V-II)

Breytt lóðarmörk.

Lóðarstærð: 2,599 m²

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,5

Hámarksbyggingarmagn: 1,300 m²

Hámarkshæð húss: 2 hæðir. Hæð: 8 m.

Fjöldi bílastæða á lóð: 22 stæði

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem lyftuhús, loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa.

HVOLSVEGUR 1 (V-I)

Óbreytt.

Stærð húss: 80 m²

Lóðarstærð: 1,292 m²

Nýtingarhlutfall á lóð: 0,1

Fjöldi bílastæða á lóð: 5 stæði

AUSTURVEGUR 15 (V-II)

Óbreytt.

Stærð húss: 420 m²

Lóðarstærð: 2,322 m²

Nýtingarhlutfall á lóð: 0,1

Fjöldi bílastæða á lóð: 12 stæði

Nýtingarhlutfall á lóð: 0,2

AUSTURSVIÐ 10 (V-II)

Breytt lóðarstærð.

Aukið byggingarmagn.

Breyttur hæðafjöldi.

Lóðarstærð: 5,401 m²

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,35

Núverandi byggingarmagn: 590 m²

Heimil aukning byggingarmagns: 1.300 m²

Hámarksbyggingarmagn: 1,890 m²

Hámarkshæð húss: 2 hæðir (án kjallara). Hæð: 8 m.

Fjöldi bílastæða á lóð: 36 stæði *

Eldsneytsdælur vestan húss.

* Athafnasvæði þar sem kostur er á mun fleiri bílastæðum en sýnd eru á deiliskipulagsupprætti.

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa.

AUSTURVEGUR 8 (V-III)

Breytt lóðarmörk.

Aukið byggingarmagn.

Lóðarstærð:	3,183 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall:	0,6
Núverandi byggingarmagn:	750 m ²
Heimil aukning byggingarmagns:	1.150 m ²
Hámarksbyggingarmagn á lóð:	1.900 m ²
Hámarkshæð viðbygginga:	3 hæðir. Hæð: 12 m.
Fjöldi bílastæða á lóð:	22 stæði

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa.

Á lóð er kvöð um gróður.

Kostur er á tengingu byggingar við Hvalsveg 2 (V-12).

HVOLSVEGUR 2 (V-III)

Ný lóð.

Lóðarstærð:	1,924 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall:	0,8
Hámarksbyggingarmagn:	1,540 m ²
Hámarkshæð húss:	3 hæðir. Hæð: 12 m.
Fjöldi bílastæða á lóð:	21 stæði

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem lyftuhús, loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa.

Á lóð eru kvöð um gróður að Hvalsvegi.

Kostur er á tengingu byggingar við Austurveg 8 (V-11).

VALLARBRAUT 31 (V-III)

Ný lóð.

Lóðarstærð:	1,709 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall:	0,7
Hámarksbyggingarmagn :	1,200 m ²
Hámarkshæð húss:	3 hæðir. Hæð: 12 m.
Fjöldi bílastæða á lóð:	27 stæði

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem lyftuhús, loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa.

Á lóð er kvöð um gróður að Hvolsvegi og Vallarbraut.

Kostur er á tengingu byggingar við Hvolsveg 2 (V-12).

AUSTURVEGUR 6 (V- II)

Breytt lóðarmörk.

Aukið byggingarmagn.

Lóðarstærð: 957 m²

Hámarksnýtingarhlutfall: 1,0

Núverandi byggingarmagn: 631 m²

Heimil aukning byggingarmagns: 326 m²

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 957 m²

Hámarkshæð húss: 2 hæðir (án kjallara). Hæð: 8 m.

Fjöldi bílastæða á lóð: 0 stæði

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem lyftuhús, loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

4.2 LÓÐ FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNUN (S)

Lóðin er á miðsvæði sbr. skipulags- og byggingarreglugerð nr. 73/1997 gr. 4.4 og ætluð fyrir ótiltekna stofnun. Ekki þykir ástæða til að skilgreina nánar landnotkun á lóðinni.

Kjallari er heimill ef aðstæður leyfa, enda ber lóðarhafi allan hugsanlegan aukakostnað af tengingum frárennslislagna við uppgefna tengikóta svæðisins.

Þakform er frjálst. Bygging skal liggja að og snerta bindandi byggingarlínu.

VALLARBRAUT 29 (S-1)

Ný lóð.

Lóðarstærð: 1,939 m²

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,6

Hámarksbyggingarmagn: 1.160 m²

Hámarkshæð byggingar: 2 hæðir (án kjallara). Hæð: 8 m.

Fjöldi bílastæða á lóð: 0 stæði

Aðalinngangur skal vera frá torgi.

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

4.3 LÓÐ FYRIR VERSLUNAR-, ÞJÓNUSTUSTARFSEMI OG ÍBÚÐIR (VÍB)

Lóðirnar eru á miðsvæði sbr. skipulags- og byggingarreglugerð nr. 73/1997 gr. 4.4 og ætluð verslunar- og þjónustustarfsemi. Á efri hæð húsa er heimilt að gera ráð fyrir íbúðum. Ekki þykir ástæða til að skilgreina nánar landnotkun á lóðinni.

Kjallari er heimill ef aðstæður leyfa, enda ber lóðarhafi allan hugsanlegan aukakostnað af tengingum frárennslislagna við uppgefna tengikóta svæðisins.

Þakform er frjálst. Bygging skal liggja að og snerta bindandi byggingarlínu.

HVOLSVEGUR 5 (VÍB-II)

Ný lóð.

Lóðarstærð:	2,029 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall:	0,4
Hámarksbyggingarmagn:	810 m ²
Verslun og þjónusta:	um 500 m ²
Þrjár íbúðir:	um 310 m ²
Hámarkshæð húss:	2 hæðir. Hæð: 8 m.
Fjöldi íbúða:	3 íbúðir*
Fjöldi bílastæða á lóð fyrir verslun og þjónustu:	14 stæði
Fjöldi bílastæða á lóð fyrir íbúðir:	6 stæði
Samtals bílastæði á lóð:	20 stæði

* Atvinnustarfsemi er einnig heimil á 2. hæð. Í því tilviki skal gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m² í húsnæði.

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa.

HVOLSVEGUR 7 (VÍB-II)

Breytt lóðarmörk, lóð stækkuð.

Á lóðinni stendur einnar hæðar íbúðarhús með stakstæðri bílgeymslu.

Lóðarstærð (eftir stækkun):	1,258 m ²
Núverandi byggingarmagn á lóð:	127 m ²
Heimil aukning byggingarmagns á lóð:	373 m ²
Hámarksbyggingarmagn á lóð:	500 m ²
Verslun og þjónusta:	um 300 m ²
Tvær íbúðir:	um 200 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall:	0,4
Hámarkshæð húss:	2 hæðir. Hæð: 8 m.
Fjöldi íbúða:	2 íbúðir*
Fjöldi bílastæða á lóð fyrir verslun og þjónustu:	9 stæði**
Fjöldi bílastæða á lóð fyrir íbúðir:	4 stæði
Samtals bílastæði á lóð:	11 stæði

* Deiliskipulagið gefur kost á að núverandi mannvirki á lóðinni víki og í stað þess komi tveggja hæða bygging með atvinnustarfsemi á 1. hæð og tveimur íbúðum á 2 hæð.

** Atvinnustarfsemi er einnig heimil á 2. hæð. Í því tilviki skal gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m² í húsnæði.

Miðað við óbreytta notkun lóðar, skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð.

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

HVOLSVEGUR 9 (VÍB-II)

Breytt lóðarmörk, lóð stækkuð.

Á lóðinni stendur einnar hæðar íbúðarhús með stakstæðri bílgeymslu.

Lóðarstærð:	1,156 m ²
Núverandi byggingarmagn:	105,9 m ²
Heimil aukning byggingarmagns á lóð:	354 m ²
Hámarksbyggingarmagn:	460 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall:	0,4
Verslun og þjónusta:	um 260 m ²
Tvær íbúðir:	um 200 m ²
Hámarkshæð húss:	2 hæðir. Hæð: 8 m.
Fjöldi íbúða:	2 íbúðir*
Fjöldi bílastæða á lóð fyrir verslun og þjónustu:	7 stæði**
Fjöldi bílastæða á lóð fyrir íbúðir:	4 stæði
Samtals bílastæði á lóð:	11 stæði

* Deiliskipulagið gefur kost á að núverandi mannvirki á lóðinni víki og í stað þess komi tveggja hæða bygging með atvinnustarfsemi á 1. hæð og tveimur íbúðum á 2 hæð.

** Atvinnustarfsemi er einnig heimil á 2. hæð. Í því tilviki skal gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m² í húsnæði.

Miðað við óbreytta notkun lóðar, skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð.

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

HVOLSVEGUR 9A (VÍB-II)

Óbreytt.

Lóðarstærð:	1.486 m ²
Nýtingarhlutfall á lóð:	N: 0,2
Byggingarmagn á lóð:	337 m ²
Þjónustustarfsemi:	um 168,5 m ²
Ein íbúð:	um 168,5 m ²
Fjöldi bílastæða á lóð fyrir þjónustu:	5 stæði
Fjöldi bílastæða á lóð fyrir íbúð:	2 stæði
Samtals bílastæði á lóð:	7 stæði

4.4 LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS (ÍB)

VALLARBRAUT 1, 3 OG 5 (ÍB-IV)

Ný lóð fyrir fjölbýlishús.

Lóðarstærð:	3.352 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall á lóð:	0,9
Fjöldi íbúða:	Um 24 íbúðir
Hámarksstærð:	3.000. m ²
Hámarkshæð húss:	4 hæðir. Hæð: 12,0 m
Fjöldi bílastæða á lóð:	1,5 stæði/íbúð: 36 stæði

Heimil er þjónustustarfsemi á 1. hæð, t.d. verslun, þjónusta, skrifstofur, handverksvinnustofur eða

önnur starfsemi sem ekki veldur óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar.
Við hönnun húsnæðis á 1. hæð skal taka mið af þessu m.t.t. burðavirkis, lagna og lofthæða.

Aðalinngangur í hús skal vera frá Vallarbraut.

Heimil er minni háttar útbyggingar, allt að 1,5 m út úr byggingarreit s.s. svalir, stigahús og útbyggðir gluggar.

Heimilt er að einstakir byggingarlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Á lóð er kvöð um gangstétt sem sveitarfélagið á, leggur og heldur við.

Á lóð er kvöð um gróður að Hlíðarvegi í umsjá sveitarfélagsins.

VALLARBRAUT 7, 9 OG 11 (ÍB-IV)

Ný lóð fyrir fjölbýlishús.

Lóðarstærð:	3.276 m ²
Hámarksnýtingarlutfall á lóð (án kjallara):	0,9
Fjöldi íbúða:	Um 24 íbúðir
Hámarksstærð:	2.900 m ²
Hámarkshæð húss:	4 hæðir. Hæð:12,0 m.
Fjöldi bílastæða á lóð:	1,5 stæði/íbúð: 36 stæði

Heimil er þjónustustarfsemi á 1. hæð, t.d. verslun, þjónusta, skrifstofur, handverksvinnustofur eða önnur starfsemi sem ekki veldur óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar.

Við hönnun húsnæðis á 1. hæð skal taka mið af þessu m.t.t. burðavirkis, lagna og lofthæða.

Aðalinngangur í hús skal vera frá Vallarbraut.

Heimil er minni háttar útbyggingar, allt að 1,5 m út úr byggingarreit s.s. svalir, stigahús og útbyggðir gluggar.

Heimilt er að einstakir byggingarlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Á lóð er kvöð um gangstétt sem sveitarfélagið á, leggur og heldur við.

Á lóð er kvöð um gróður að Hlíðarvegi í umsjá sveitarfélagsins.

VALLARBRAUT 13 OG 15 (ÍB-II)

Ný lóð fyrir tveggja hæða parhús.

Lóðarstærð:	710 m ²
Hámarksnýtingarlutfall:	0,6
Hámarksstærð:	200 + 200: 400 m ²
Hámarkshæð húss:	2 hæðir. Hæð: 7,5 m.
Fjöldi bílastæða, 2,0 stæði/íbúð:	2 + 2: 4 stæði

Heimil er þjónustustarfsemi á 1. hæð, t.d. verslun, þjónusta, skrifstofur, handverksvinnustofur eða önnur starfsemi sem ekki veldur óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar.

Við hönnun húsnæðis á 1. hæð skal taka mið af þessu m.t.t. burðavirkis, lagna og lofthæða.

Sé heimild notuð, reiknast 2 bílastæði á hverja íbúð og eitt stæði á hverja 35 m² í annari starfsemi.

Heimilt er að einstakir byggingarlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

VALLARBRAUT 17, 19 OG 21 (ÍB-II)

Ný lóð fyrir tveggja hæða raðhús.

Lóðarstærð:	971 m ²
-------------	--------------------

Hámarksnýtingarhlutfall (án kjallara):	0,6
Hámarksstærð:	600 m ²
Hámarkshæð húss:	2 hæðir. Hæð: 7,5 m.
Fjöldi bílastæða á lóð:	2+2+2: 6 stæði

Heimil er þjónustustarfsemi á 1. hæð, t.d. verslun, þjónusta, skrifstofur, handverksvinnustofur eða önnur starfsemi sem ekki veldur óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar.

Við hönnun húsnæðis á 1. hæð skal taka mið af þessu m.t.t. burðavirkis, lagna og lofthæða.

Sé heimild notuð, reiknast 2 bílastæði á hverja íbúð og eitt stæði á hverja 35 m² í annari starfsemi.

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa.

VALLARBRAUT 23, 25 OG 27 (ÍB-II)

Ný lóð fyrir tveggja hæða raðhús.

Lóðarstærð:	958 m ²
Hámarksnýtingarhlutfall (án kjallara):	0,6
Hámarksstærð (án kjallara):	600 m ²
Hámarkshæð húss:	2 hæðir. Hæð: 7,5 m.
Fjöldi bílastæða á lóð:	2+2+2: 6 stæði

Heimil er þjónustustarfsemi á 1. hæð, t.d. verslun, þjónusta, skrifstofur, handverksvinnustofur eða önnur starfsemi sem ekki veldur óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar.

Við hönnun húsnæðis á 1. hæð skal taka mið af þessu m.t.t. burðavirkis, lagna og lofthæða.

Sé heimild notuð, reiknast 2 bílastæði á hverja íbúð og eitt stæði á hverja 35 m² í annari starfsemi.

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa.

4.5 ANNAÐ

LÓÐ FYRIR SPENNISTÖÐ (Z)

Vallarbraut. Ný lóð fyrir spennistöð.

Lóðarstærð:	16 m ²
-------------	-------------------

Aðkoma um göngustíg.

4.6 NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall lóða (heildargólfliotur/lóðarstærð) skal á skipulagssvæðinu vera á bilinu 0,1 –1,0. Að minnsta kosti 20% af flatarmáli lóðar skal vera óbyggt og utan bílastæða og athafnasvæða, þ.e. fyrir gangstíga, gróður og frágang við lóðamörk og annað slíkt. Að öðru leyti vísast til skilmála í kafla 4.1-4.5.

4.7 BÍLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir 1,5 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð í fjölbýlishúsum á skipulagssvæðinu en tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð í rað- og parhúsum svo og fyrir íbúðir á efri hæðum þjónustuhúsnæðis (VÍB).

Þar sem skipulagssvæðið er tiltölulega afmarkað miðsvæði og talsverður fjöldi bílastæða er á landi sveitarfélagsins, er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða fyrir verslunar- og þjónustu- starfsemi.

Bílastæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á skipulagssvæðinu eru bæði á einkalóðum og landi sveitarfélagsins.

Á einkalóðum eru samtals 225 bílastæði og á landi sveitarfélagsins á skipulagssvæðinu 208 bílastæði. Samtals er því gert ráð fyrir 433 bílastæðum fyrir 20.548 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis á miðsvæðinu. Fyrir er á svæðinu 6.593 m² og fyrirhugað er að byggja 13.955 m² til viðbótar.

Á miðbæjarsvæðinu er því gert ráð fyrir einu stæði fyrir hverja 47 m² í verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Ef aðstæður leyfa er heimilt að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits á lóð.

Ganga skal snyrtilega frá bílastæðum og skipta þeim upp í minni einingar með gróðri eða á annan hátt með það að markmiði að milda yfirbragð umfangsmikilla bílastæða á skipulagssvæðinu.

Nánar er gerð grein fyrir bílastæðum í sérskilmálum hvernar lóðar í kafla 4.1-4.4.

4.8 AUGLÝSINGASKILTI

Í bæjarfélaginu eru ekki í gildi reglur um auglýsingaskilti.

Auglýsingum um fyrirtæki, vörur og þjónustu sem eiga við viðkomandi lóð má koma fyrir á veggjum bygginga og sérstökum undirstöðum (súlum, grindum) innan lóðar. Sérstaklega skal sótt um auglýsingaskilti til skipulags- og byggingarnefndar. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð auglýsinga á aðaltekningum. Óheimilt er að setja auglýsingaskilti ofan á byggingar.

4.9 FRÁGANGUR LÓÐA

Allt jarðrask utan lóðarmarka er óheimilt. Frágangur lóða á lóðamörkum að opnum svæðum skal taka mið af opnu svæðunum eftir því sem kostur er. A.m.k. 25% af flatarmáli lóða skal vera utan bílastæða, athafnasvæða og bygginga og nýtast fyrir gangstíga, gróður og annan lóðafrágang.

Hæðarkótar á lóðamörkum eru sýndir á hæðarblöðum. Á lóðamörkum gagnvart ósnertu landi skal miða við óbreytta landhæð. Hæðarmunur milli lóðamarka og breyttrar landhæðar innan lóðar skal leystur innan viðkomandi lóðar. Neðri/efri brún fláa vegna slíks hæðarmunar skal vera a.m.k 1 m frá lóðamörkum. Lóðarhafar samliggjandi lóða geta gert með sér samkomulag um breytta hæðarsetningu sameiginlegra lóðamarka. Að öðrum kosti skal miðað við beina línu milli uppgefina hæðarkóta. Lóðarhafar semji nánar um frágang á lóðamörkum sín á milli.

Víða eru kvaðir um gróður við lóðarmörk. Þar skal rækta gróðurbelti með stakstæðum trjám og runnum. Planta skal lauftrjám og sígrænum trjám í jöfnu hlutfalli ásamt runnum. Forðast ber beinar línur og einhæfar raðir.

Geymslusvæði fyrir varning, gáma sorpgáma og frystigáma, skulu afgirt þannig að þau verði hvorki sýnileg frá íbúðarbyggð né almennum umferðargötum.

5. SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann _____ 2006.

Athugasemdafrestur var til _____ 2006.

Gerðar voru eftirfarandi breytingar á auglýstri deiliskipulagstillögu:

Lóð fyrir spennistöð

-Lóðarstærð leiðrétt (villa var í auglýstri tillögu þar sem stóð 27 m²) í 16 m².

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. og 1 mgr. 26. gr skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarefnd þann _____ 2006 og sveitarstjórn Rangárbings eystra _____ 2006

sveitarstjórinn í Rangárbingi eystra

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í
B-deild Stjórnartíðinda _____ 2007

