



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI M. 1:1000

GREINARGERÐ

ÁGRIP
Sveitarstjórn Rangárbæjar eystra hefur ákveðið að deiliskipuleggja svonefnt Sýslumannstúni á Hvolsvelli. Svæðið er í aðalskipulagi Rangárbæjar eystra 2012-2024 merkt ÍB 112 og er 1,6 ha að stærð. Í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að á svæðinu séu áform um þéttingu byggðar og gert sé ráð fyrir lágreistri byggð sérbýlishúsa og þéttleika sem nemur 10 íb/ha. Þar sem meginforsendur skipulagsins hafa komið fram í aðalskipulagi var ekki gerð lýsing deiliskipulagsverkefnisins. Á Hvolsvelli stefnir í lóðaskort og þess vegna er ráðist í deiliskipulag svæðisins. Skipulagsgögn eru uppráttur þessi nr. 001 með greinargerð og skipulags- og byggingarskilmálum dags.15. 03. 2018.

SKIPULAGSSVÆÐIÐ
Skipulagssvæðið er sléttlendi austan Nýbýlavegar og nær frá núverandi íbúðarbyggð í norðri allt að Hlíðarvegi í suðri. „Aldan“ afmarkar skipulagssvæðið til austurs og Nýbýlavegur til vesturs. Á svæðinu er eitt íbúðarhús, svonefnt Sýslumannshús og ásamt bílgeymslu. Meðfram Nýbýlavegi er er öflugt gróðurbelti. Aðkoma að nýrri byggð verður frá Nýbýlavegi, en að „Sýslumannshúsinu“ verður óbreytt aðkoma frá Hlíðarvegi. Í tengslum við gerð aðalskipulags Rangárbæjar eystra 2003-2015 fór fram aðalskráning fornleifa á Hvolsvelli og kortlagning á völdum minjum. Ekki fundust fornleifar innan afmörkunar fyrirhugaðs deiliskipulags. Á lóð Sýslumannsbústaðarins er þó rústalegur hóll sem líkist öðrum rústahólum á skráningarsvæðinu. Hóllinn er eina misfellan á rennislétri lóðinni. Hann er 21x12 m og 1,5 m há. Aðeins eru heimildir um fjósbyggingu frá 1940 á miðju svæðisins.

TENGLS VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR
Deiliskipulagsáætlunin er í samræmi við aðalskipulag Rangárbæjar eystra 2012-2024.

FORSENDUR, MARKMID OG INNTAK DEILISKIPULAGSINS
Forsendur og markmið
Markmið tillögunnar er að bregðast við þrýnni þörf á íbúðum á Hvolsvelli með því m.a. að skilgreina lóðir fyrir íbúðir í einnar hæðar húsgærdum, rað- og parhúsum.

Inntak
Skipulagið gerir ráð fyrir tveimur parhúsum (P-1a og P-1b) með samtals 4 íbúðum og innbyggðum bílgeymslum og einu raðhúsi án bílgeymslna með 8 smábúðum. Einnig eru skilgreindir byggingarreitur, nýtingarhlutfall og aðkoma að „Sýslumannshúsinu“ (E-1) ásamt bílgeymslu (G-1) frá seinni tíð syðst á svæðinu. Samtals eru því 13 íbúðir á skipulagssvæðinu og þéttleiki 8,1 íb/ha. Skilgreint er leiksvæði nyrst á skipulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir góðri tengingu skipulagssvæðisins við göngustígaferfi byggðarinnar. Viðhaldið er núverandi gróðurbelti meðfram Nýbýlavegi. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð íbúða í parhúsum og einu bílastæði fyrir hverja íbúð í raðhúsinu. Á lóð „Sýslumannshúsins“ eru skilgreind tvö bílastæði. Gert er ráð fyrir 8 gestabílastæðum við götu á skipulagssvæðinu.

SKILMÁLAR
Byggingareitir
Hús skulu almennt að öllu leyti standa innan skilgreindra byggingareita. Þó er heimilt að léttbyggðar útbyggingar fyrir útigeymslur og lagnainntök húsgærdar R-1a gangi allt að 3,3 m út fyrir bindandi byggingalínu. Í það minnsta hluti húshliðar skal standa í bindandi byggingalínu.

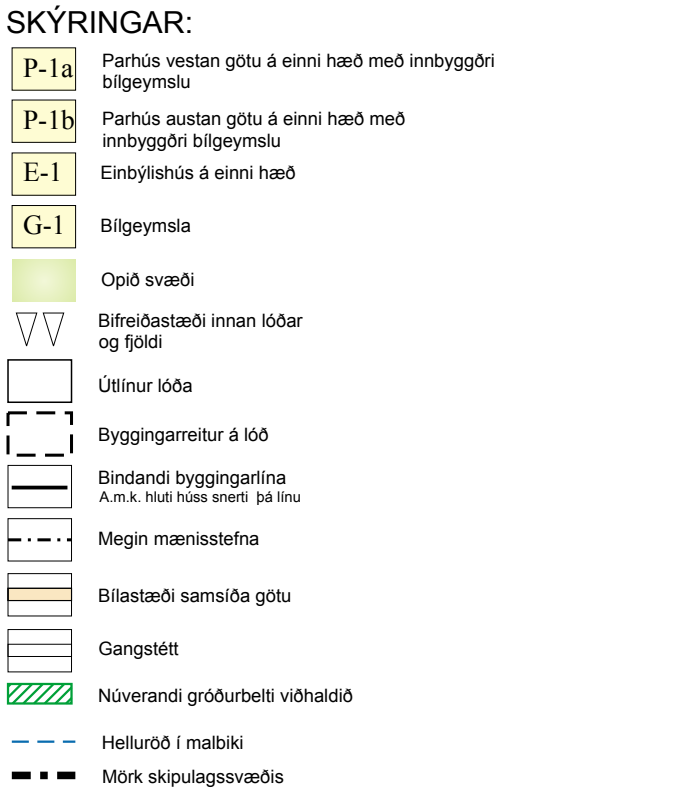
Húsgærdir
Heimilt er að reisa á svæðinu einnar hæðar parhús (P-1) og raðhús (R-1). Skilgreindir eru byggingarreitur og aðkoma að „Sýslumannshúsinu“ (E-1) og geymslu (G-1) syðst á skipulagssvæðinu. Innbyggðar bílgeymslur eru í parhúsum en raðhúsaíbúðir eru án bílgeymslna. Þök skulu almennt vera hallandi og þakhalli sem næst 15°. Hámarkshæðir nýrra bygginga (HM) eru skilgreindar á skýringarmyndum. Hámarkshæð parhúsa miðað við gólfkóta inngangshæðar: 5,3 m. Hámarkshæð raðhúsa miðað við gólfkóta inngangshæðar: 4,0 m. Hámarksstærð íbúða ásamt bílgeymslum í parhúsum: 180 m². Hámarksstærð íbúða í raðhúsum: 53 m². Efnisval er frjálst innan þeirra marka sem byggingarreglugerð setur.

Nýtingarhlutfall
Á upprætti er gerð grein fyrir lóðastærðum og hámarksnýtingarhlutfalli (N).
Frágangur lóða
Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðakötum á lóðablöðum (hæðablöðum). Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu á milli hæðakóta. Allt jarðrask utan lóðamarka er óheimilt. Lóðahafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

ANNAD:
Á mæli- og hæðarblöðum koma fram stærðir og mælingar lóða og byggingareita, hæðarlega ásamt kvöðum vegna gatna, stíga, að- og fráveitna.
Hnitakerfi: Ísnet
Hæðarkerfi: Ísnet
Hæðarlímbil: 1m
Húshorn eru mæld á þakbrönum. Lega göngustíga getur lítillega breyst við nánari hönnun þeirra.
Lóðastærðir og útfærsla gatna geta lítillega breyst við hönnun mæliblaða.
Teiknistofa arkitekta, Gyfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulaginu í samráði við skipulagsnefnd Rangárbæjar eystra í upphafi árs 2018.



Þéttbýlisuppráttur úr aðalskipulagi Rangárbæjar eystra 2012-2024 (ekki í kvarða)

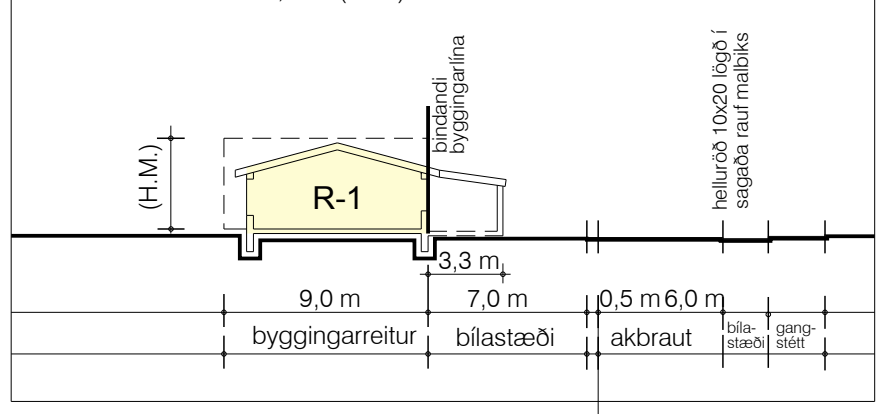


SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 201_.

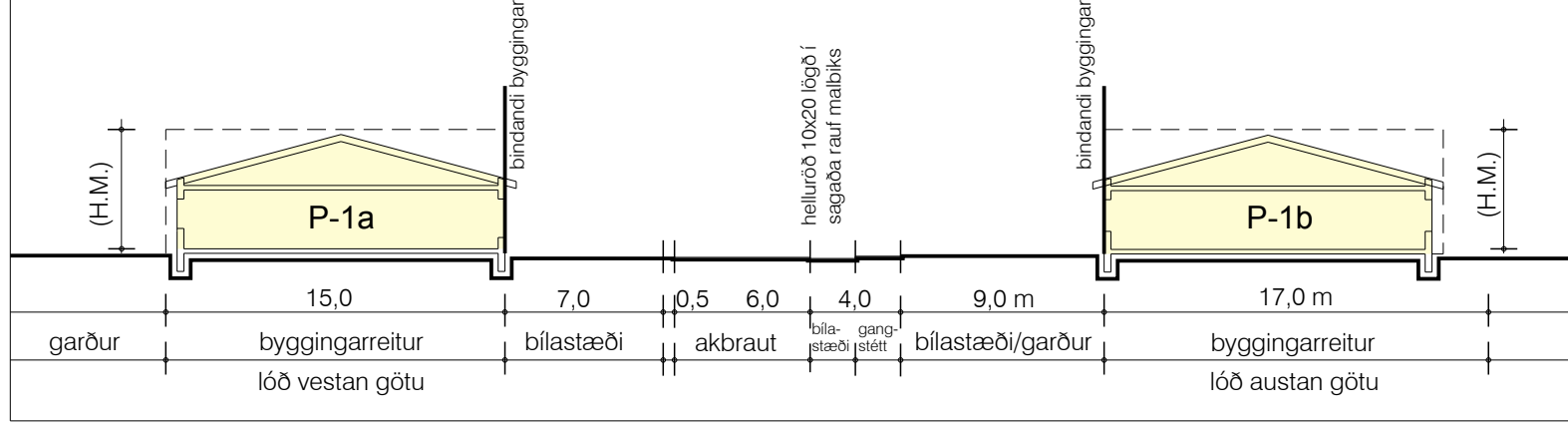
Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

KENNISNEIÐING Í HÚSGERÐ R-1 (smábúðir)
MESTA MÆNISHÆÐ: 4,0 M. (H.M.)



SKÝRINGARMYNDIR (ekki í kvarða)

KENNISNEIÐING Í HÚSGERÐ P-1a og P-1b
MESTA MÆNISHÆÐ: 5,3 M. (H.M.)



TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektaar. faí.		RANGÁRÞING EYSTRÁ, HVOLSVÖLLUR	
		ÍBÚÐABYGGÐ Í SÝSLUMANNSTÚNI	
SKÓLAVÖRUBUSTÍG 3 SÍMÍ: 552-8740 NETFANG: TEIKNNA@TEIKNNA.IS		VERK 17-384	
101 REYKJAVÍK FAX: 562-8740		DEILISKIPULAG	
HANNÁÐ gy		TILLAGA	
TEIKNÁÐ gy		REYKJAVÍK 2018-03-15	
KVARÐI 1:1000		BREYTT	
		001	