



RANGÁRÞING EYSTRÁ

## Tillaga að Deiliskipulagi íbúðarbyggðar norðan byggðar á Hvolsvelli



**GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI**

1. október 2019

---

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og

í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

\_\_\_\_\_



**LANDMÓTUN**®

Hamraborg 12, 200 Kópavogi - [www.landmotun.is](http://www.landmotun.is)  
sími 575 5300 - fax 554 5360 - netf: [landmotun@landmotun.is](mailto:landmotun@landmotun.is)

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar dags. 01.10.2019.

## EFNISYFIRLIT

<b>1. INNGANGUR</b>	<b>4</b>
1.1. Afmörkun og aðkoma.....	4
1.1. Viðfangsefni, markmið og skipulagsgögn .....	4
<b>2. HELSTU FORSENDUR</b>	<b>5</b>
2.1. Staðsetning og staðhættir.....	5
2.2. Íbúápróun.....	5
2.3. Skipulagsleg staða .....	5
2.4. Fornleifar.....	5
2.5. Náttúruvá .....	5
<b>3. ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>6</b>
3.1. Afmörkun og aðkoma.....	6
3.2. Opið svæði .....	7
3.2.1. Stígar og áningarstaðir .....	7
3.2.2. Bílastæði .....	7
3.2.3. Leiksvæði .....	7
3.2.4. Gróður .....	7
3.3. Íbúðarbyggð .....	7
3.2.5. Gönguleiðir og gangstéttir.....	7
3.2.6. Umferð og bílastæði.....	7
3.2.7. Bílastæði og gróður við húsagötur .....	8
3.2.8. Veitukerfi.....	8
3.2.9. Sorphirða .....	8
3.2.10. Hönnun og uppdrættir .....	8
3.2.11. Mæli- og hæðarblöð.....	8
3.2.12. Kjallarar.....	9
3.2.13. Útbyggingar og smáhýsi .....	9
3.2.14. Sorpgeymslur.....	9
3.2.15. Bílastæði og bílageymslur.....	9
3.2.16. Frágangur lóða.....	9
3.2.17. Helstu stærðir íbúðarbyggðar .....	10
<b>4. SÉRÁKVÆÐI</b>	<b>10</b>
4.1. Almenn .....	10
4.1.1. Húsagerðir, fjöldi íbúða og skilmálar hvernar gerðar .....	11
<b>5. UMHVERFISÁHRIF</b>	<b>12</b>
<b>6. HEIMILDASKRÁ</b>	<b>13</b>

### Mynda- og töfluskrá

Mynd 1. Skipulagsuppdráttur. Tengingar við aðliggjandi svæði. ....	4
Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024, skipulagsuppdráttur. Deiliskipulagssvæðið markað blárri strikalínu. ....	6
Mynd 3. Snið í íbúðarbyggð ÍB-131. ....	8
Tafla 1. Deiliskipulagssvæðið - samantekt á helstu stærðum. ....	10
Tafla 2. Íbúðarsvæði 130 og 131 - Húsagerðir og lýsing.....	12

## 1. Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðarsvæði á Hvolsvelli norðan byggðar. Svæðið er innan þéttbýlis og er skilgreint sem íbúðarsvæði í gildandi aðalskipulagi ÍB-130, ÍB-131 og opið svæði OP-129.

Deiliskipulagið er sett fram á uppdrætti í mælikvarða 1:2000 og greinargerð.

Ekki er gert ráð fyrir neinum framkvæmdum eða mannvirkjum sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Lýsing deiliskipulagsins var kynnt frá 20. mars 2019 til 23. apríl 2019.

### 1.1. Afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið er um 14 ha að stærð og innan þess eru íbúðarsvæði ÍB-130, ÍB-131 og OP-129 og nýtt hringtorg við Nýbýlaveg. Svæðið liggur norðan núverandi íbúðarsvæðis ÍB-108 og ÍB-110. Svæðið afmarkast til austurs af Nýbýlaveg sem liggur í átt að Hvolsvallarkirkjugarði en vestan- og norðanmegin við skipulagssvæðið er óbyggt land sem í dag er að einhverju leyti nýtt sem tún.

Aðkoma inn á svæðið verður vestan megin af Vallarbraut sem lengist til norðurs og tengist áætluðum ofanbyggðarvegi. Austan megin afmarkast svæðið af Nýbýlavegi þar sem gert er ráð fyrir nýju hringtorgi við aðkomu að nýrri íbúðarbyggð og Hvolstúni. Tenging er einnig af áætluðum ofanbyggðarvegi sem mun liggja norðan við svæðið.

Fjölmargir göngustígar verða á svæðinu og góðar göngutengingar, milli íbúðarhverfa, við opna svæðið og að aðliggjandi svæðum s.s. skóla, íþróttasvæði og núverandi byggð.



Mynd 1. Skipulagsuppdráttur. Tengingar við aðliggjandi svæði.

#### 1.1. Viðfangsefni, markmið og skipulagsgögn

Meginmarkmið skipulagsins er að skilgreina lóðir fyrir íbúðarhús sem falla að þeirri áætlun sem sett er fram í gildandi aðalskipulagi og þeim markmiðum sem sett eru fyrir opin svæði.

Gert verður ráð fyrir að á svæðinu rísi lágreist byggð með fjölbreyttum húsagerðum þ.e. einbýli, par- og raðhús á einni hæð. Lögð verður áhersla á góðar göngutengingar bæði innan svæðisins og við aðliggjandi svæði, þá sérstaklega öruggar gönguleiðir til og frá skóla- og íþróttasvæðum þéttbýlisins. Innan skipulagssvæðisins er opið svæði með góðum göngu- og útivistarstígum auk þess sem skilgreind eru svæði fyrir sparkvöll og sleðabrekkur en svæðið gefur einnig tækifæri til þess að koma fyrir t.d. strandblaksvöllum, leiksvæðum og æfingastöðvum við stíga. Innan deiliskipulagsins er gert ráð fyrir nýju hringtorgi við Nýbýlaveg á mótum Hvolstúns og aðkomu að íbúðarbyggð ÍB-131. Markmið breyttrar vegtengingar er að auka umferðaröryggi með því að draga úr umferðarhraða og auðvelda inn og út akstur við tengingarnar.

## 2. Helstu forsendur

### 2.1. Staðsetning og staðhættir

Skipulagssvæðið er í dag að hluta nýtt sem tún en er að öðru leyti óbyggt svæði. Landið er að mestu flatt fyrir utan lágur manir sem hafa verið settar norðan við núverandi byggð. Svæðið er nokkuð opið fyrir norðlægum vindum og mikilvægt að skipulag byggðarinnar taki mið af því.

### 2.2. Íbúápróun

Í Rangárþingi eystra hefur orðið þó nokkur fólksfjölgun og á 2. ársfjórðungi 2019 voru íbúar 1950 en í spá um íbúafjölda í gildandi aðalskipulagi kemur fram að áætlaður fjöldi, miðað við miðspá landsmeðaltals Hagstofunnar, árið 2024 séu 1930 íbúar. Þegar horft er til fólksfjölgunar í Rangárþingi eystra þá er hún mun hraðari en gert var ráð fyrir og má ætla að lítið framboð á lóðum og fjölbreyttu húsnæði hafi staðið vexti þéttbýlisins fyrir þrifum.

### 2.3. Skipulagsleg staða

#### Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024

Í meginmarkmiðum aðalskipulagsins kemur fram:

#### Íbúðarbyggð

- Á Hvolsvelli verði gert ráð fyrir nægum og fjölbreytilegum lóðum til íbúðarhúsabygginga, sem taka mið af ólíkum þörfum, í samræmi við áætlaða/líklega þróun mannfjölda í sveitarfélaginu.
- Þróun byggðar og skipulag nýrra íbúðarsvæða mótist af hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri þjónustukerfa og góðum tengslum við miðlæga þjónustu.

Í kafla 4.3.3 gildandi aðalskipulagi eru skipulagsákvæði um svæðin og þar segir:

ÍB-103 og ÍB-131 – Lágrest byggð í einbýlis-, par- og raðhúsum. Þéttleiki a.m.k. 10 íb/ha.

#### Opin svæði

- Áfram er stefnt að skógrækt á opnum svæðum vestan og norðan byggðar á Hvolsvelli til þess að afmarka byggð og mynda skjól og móta umgjörð um útivistarstíga og íþróttasvæði.

Áætlunin styður þau meginmarkmið sem sett eru fram í aðalskipulaginu og fellur að skipulagsákvæðum.

#### Deiliskipulag á aðliggjandi svæðum

Sunnan við skipulagssvæðið er Gunnarsgerði þar sem í gildi er deiliskipulag sem staðfest var 13.03.2008 og síðast breytt þann 30.08.2018

Austan við skipulagssvæðið er Hvolstún þar sem í gildi er deiliskipulag frá 2004 en tvær staðfestar breytingar hafa verið gerðar á því 11.09.2008 og 10.04.2017.

Gera þarf breytingu á gildandi deiliskipulagi við Hvolstún þar sem gert er ráð fyrir hringtorgi við Nýbýlaveg.

### 2.4. Fornleifar

Ný skráning menningarminja hefur verið gerð á svæðinu og innan deiliskipulagssvæðisins er skráð þúst RA-255:036. Vegna áformaðrar uppbyggingar á svæðinu fór Minjastofnun Íslands fram á að prufuskurður yrði grafinn í þústina til að kanna hvort um mannvistarleifar væri að ræða. Fornleifastofnun Íslands rannsakaði þústina með prufuskurði en í honum sáust engin ummerki mannvistar.

### 2.5. Náttúruvá

Í aðalskipulagi Rangárþings eystra eru svæði undir náttúruvá ekki afmörkuð sérstaklega en fram kemur að hætta á stórum jarðskjálftum sé hvergi meiri en á Suðurlandsundirlendinu.



Hvolsvöllur er í áhættuflokki 0,4g-0,5g og settar eru fram eftirfarandi verklagsreglur sem miða að því að draga úr tjóni í jarðskjálftum.

- Hafa skal að leiðarljósi að byggja fremur lágreist hús og að ekki verði byggt yfir þekktar jarðskjálftasprungur.
- Áður en byggð er skipulögð og byggingarframkvæmdir hafnar á eða við skjálftasvæði skal framkvæmdaraðili láta kanna bergsprungur á svæðinu. Ekki ætti að reisa mannvirki yfir sprungur eða stalla í berggrunnum.

Hvað aðra náttúruvá varðar s.s. eldvirkni, vatnsflóð eða jökulhlaup er bent á viðvörunarkerfi Veðurstofu Íslands og viðbragðsáætlun Almannaavarna.



Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Rangárbíngs eystra 2012-2024, skipulagsuppráttur. Deiliskipulagsvæðið markað blátri strikálínu.

### 3. Almennir skilmálar

Deiliskipulagsvæðið er þrískipt, tvö svæði fyrir íbúðarbyggð og eitt opið svæði. Almennir skilmálar taka á þeim þáttum sem snúa að sérstaklega að opna svæðinu OP-129 og að íbúðarsvæðinu í heild og í sérákvæðum er umfjöllun um húsagerðir og þær heimildir hvað þær varðar.

#### 3.1. Afmörkun og aðkoma

Deiliskipulagsvæðið er um 13 hektarar að stærð og í gildandi aðalskipulagi eru þrjár skilgreiningar innan þess. Svæðið afmarkast af núverandi byggð, ÍB-108 og ÍB-110 til suðurs, Nýbýlavegi til austurs og óbyggðum svæðum til norðurs og vesturs. Aðkoma inn á svæðið er af Vallarbraut Nýbýlavegi og af áætluðum ofanbyggðarvegi. Fjölmargir göngustígar eru áætlaðar á svæðinu og góðar göngutengingar, milli íbúðarhverfa, við opna svæðið og að aðliggjandi svæðum s.s. skóla, íþróttasvæði og núverandi byggð.

### 3.2. Opið svæði

Svæði OP-129 liggur á milli íbúðarsvæða ÍB-130 og ÍB-313 og skilur þau einnig frá ÍB-108 og ÍB-110. Svæðið tengist opnu svæði OP-132 en Nýbýlavegur liggur á milli þeirra. Innan svæðisins verður fjölbreytilegt útivistarsvæði fyrir alla aldurshópa.

#### 3.2.1. Stígar og áningarstaðir

Innan svæðisins er gert ráð fyrir gönguleiðum sem tengja svæðið aðliggjandi íbúðarhverfum, að áætluðum ofanbyggðarvegi, Nýbýlavegi og Vallarbraut. Megin leið stígakerfis innan svæðisins skal vera aðalstígur, 2,5 - 3 m breiður þar sem halli á stíg skal að jafnaði ekki fara yfir 1:20 og hliðarhalli ekki yfir 1:50. Aðalstígar skulu vera með hörðu en gegndræpu yfirborði, viðeigandi lýsing skal vera við þá þar sem megin virkni skal miðast að öryggi gangandi vegfarenda en um leið skal ljósmengun lágmarkuð eins og kostur er. Áningarstaðir eða bekkir skulu vera við aðalstíg á um 100-150 m bili. Aðrir stígar og slóðar skulu vera að lágmarki 1,5 m að breidd með gegndræpu yfirborði. Stígar á uppdrætti eru sýndir til viðmiðunar.

#### 3.2.2. Bílastæði

Við ofanbyggðarveg er gert ráð fyrir gestabílastæðum þannig að sem flestir geti nýtt sér svæðið og um leið komið í veg fyrir óþarfa umferð inn á íbúðarsvæðum. Bent er á gr. 6.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 hvað varðar hlutfall og útfærslu á bílastæðum fyrir hreyfihamlaða. Staðsetning á bílastæði við opið svæði er sýnt á skipulagsuppdrætti en stærð og hönnun er til skýringar.

#### 3.2.3. Leiksvæði

Innan svæðisins verða leiksvæði t.d. sparkvöllur og sleðabrekka sem sýnd eru á skipulagsuppdrætti til viðmiðunar en svæðið gefur einnig frekari tækifæri.

#### 3.2.4. Gróður

Við hönnun svæðisins skal gróður tiltekinn sem miðast að skjóli og rýmismyndun innan svæðisins.

### 3.3. Íbúðarbyggð

Íbúðarbyggðin er á tveimur skilgreindum svæðum í gildandi aðalskipulagi ÍB-130 og ÍB-131 þar sem gert er ráð fyrir lágreistri byggð. Aðkoma í hverfi ÍB-130 er af Vallarbraut og af áætluðum ofanbyggðarvegi og einkennist byggðin af einbýlishúsum og stærri parhúsum á stórum lóðum. Aðkoma inn á ÍB-131 er frá Nýbýlavegi og af áætluðum ofanbyggðarvegi. Þar er húsagerð fjölbreyttari, einbýli, par- og raðhús. Gatnakerfi í íbúðarbyggðinni eru húsagötur með gangstéttum beggja vegna. Gestastæði eru við götur og góðar göngutengingar eru að aðliggjandi svæðum.

#### 3.2.5. Gönguleiðir og gangstéttir

Gangstéttir eru beggja vegna við allar götur, 2 m og 2,5 m breiðar. Gangstéttirnar tengjast göngustígum sem liggja um opna svæðið, á milli og umhverfis hverfin, að aðliggjandi hverfum, skólunum og íþróttasvæðinu.

#### 3.2.6. Umferð og bílastæði

Húsagötur eru að lágmarki 6 m breiðar og hámarkshraði 30 km. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð við einbýli- par- og þriggja og fjögurra íbúða raðhús en einu stæði fyrir hverja íbúð í stærri raðhúsum. Innan íbúðahverfanna eru gestastæði samliggjandi götum.

### 3.2.7. Bílastæði og gróður við húsagötur

Bílastæði og gróðurbeð samliggjandi götu eru sýnd á uppdrætti til viðmiðunar en skipulag þeirra og hönnun mótast af innkeyrslum að bílastæðum við íbúðarhús. Áætlað er að eitt gestastæði sé við götu fyrir hverjar tvær íbúðir og aldrei fleiri en tvö í röð. Á milli gestastæða skal koma fyrir gróðurreitum fyrir götutré og runna.



Mynd 3. Snið í íbúðarbyggð ÍB-131.



Snið í gegn um ÍB-131 sem sýnir afstöðu á milli húsa, opið svæði, göngustíga og göturými. Við götur er gert ráð fyrir gangstétt beggja vegna auk bílastæða meðfram götu sem brotin eru upp með runna og trjábeðum. Göturýmið er hannað með það markmið að draga úr andstæðum, skapa lífvænlegt umhverfi og stuðla að náttúrulegu yfirbragði í íbúðarbyggðinni.

### 3.2.8. Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir.

### 3.2.9. Sorphirða

Rangárþing eystra sér um sorphirðu á svæðinu. Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu.

### 3.2.10. Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, skjólveggi, gróður við götuhlið, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, í samræmi við byggingarreglugerð nr.112/2012. Skjólveggir skulu vera hannaðir sem hluti húss og reisa skal þá samhliða húsi.

### 3.2.11. Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð skal vinna á grundvelli deiliskipulags þessa. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. hús skal standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Í sérákvæðum koma fram kvaðir varðandi bundna byggingarlínu. Byggingarreitur er bundinn þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Þakkantur húss má ganga út fyrir byggingarreit en útbyggingar s.s. sólskálar, útbyggðir gluggar o.þ.h. skulu vera innan hans.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er gefin upp undir



sérskilmálum fyrir hverja húsagerð fyrir sig og miðast við gólfkóta. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli- og hæðarblaða. Við gerð hæðarblaða skal taka á stöllum gólfkóta raðhúsa gefi land og götuhæðir tilefni til.

#### 3.2.12. Kjallarar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum.

#### 3.2.13. Útbyggingar og smáhýsi

Smáhýsi eru heimil innan lóða og skulu þau fylgja þeim skilmálum sem koma fram í byggingarreglugerð nr. 112/2012, 2.3.5 gr. lið g. Smáhýsi á lóð. Útlit og efni smáhýsis er þó háð samþykki byggingarfulltrúa.

#### 3.2.14. Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 6.12.6. gr. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 í hverju tilviki. Gera skal ráð fyrir sorpgeymslu við hvert íbúðarhús geti rúmað að lágmarki þrjú sorpílát fyrir hvert íbúðarhús. Sorpgeymslur skal skerma af. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

#### 3.2.15. Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílageymslur eða húsvegg, en 5 metrar að öðrum kosti.

Koma skal fyrir 2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýli, par-, þriggja og fjögurra íbúða raðhúsum en einu bílastæði fyrir hverja íbúð í stærri raðhúsum. Bílastæði eru sýnd á uppdrætti til leiðbeiningar en eru ekki bindandi.

#### 3.2.16. Frágangur lóða

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og gr. 7.2.4. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Á aðaltekningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur), skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar).

Á lóðarmörkum gagnvart óhreyfðu landi og þegar byggðum lóðum 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 lóðarmörkum. Lóðarhafar samliggjandi lóða geta gert með sér samkomulag um breytta hæðarsetningu sameiginlegra lóðamarka. Að öðrum kosti skal miðað við beina línu milli uppgefina hæðarkóta.

Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum og girðingum innan tveggja ára frá útgáfu fokheldisvottorðs.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 cm sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.2 m.

### 3.2.17. Helstu stærðir íbúðarbyggðar

Húsagerð	Fjöldi húsa/íbúðir	Meðalstærð húsa m <sup>2</sup>	Meðalstærð íbúða m <sup>2</sup>	Lóðastærðir m <sup>2</sup>
ES - Einbýlishús	52	288	288	648-1022 m <sup>2</sup>
EL – Einbýlishús	7	212	212	550-753 m <sup>2</sup>
PS – Parhús	10/20	362	181	1017-1085 m <sup>2</sup>
PL - Parhús	6/12	233	117	655-870 m <sup>2</sup>
R3 - Raðhús	4/12	370	123	987-1370m <sup>2</sup>
R4 - Raðhús	2/8	451	113	1148-1671 m <sup>2</sup>
RS - Raðhús	1/8	550	69	1572 m <sup>2</sup>
	<b>82/119</b>			<b>Flatarmál lóða alls 7 ha</b>

Tafla 1. Deiliskipulagssvæðið - samantekt á helstu stærðum.

Nýtingarhlutfall innan deiliskipulagssvæðisins miðast við gerð lóðar. Á einbýlishúsalóðum ES, EL, lóðum stærri parhúsa, PS og raðhúsa, RS 6-8 íbúða er hámarksnýtingarhlutfall 0,35 en 0,32 á öðrum lóðum.

## 4. SÉRÁKVÆÐI

### 4.1. Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skipulagsuppdráttur er leiðbeinandi og sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsagerð falli eðlilega að landi á hverri lóð. Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Stærð byggingarreita er mismundi en þó aldrei nær lóðarmörkum heldur en 4 m og er staðsetning húsa frjáls innan þeirra.

Þakform er frjálst.

Þar sem hús eru samtengd (raðhús og parhús) skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir leyfisveitanda sem ein heild.

Raðhúsalóð skal úthluta til eins aðila, séreignarskipting lóðarluta skal koma fram á byggingarnefndarteikningu, teikningar af húsum skal leggja fyrir eins og um eitt hús sé að ræða.

Parhúsalóðum er úthlutað til eins eða tveggja aðila, en teikningar af húsum skal leggja fyrir eins og um eitt hús sé að ræða.

Milli íbúðarrýmis og bílgeymslu eða á milli samliggjandi íbúðarrýma skal vera skörun á húsvegg að lágmarki 1 m eða húsveggur brotinn upp með mismunandi efnisvali.

Efnisval skal samræmt innan hvernar lóðar.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð íbúðarhúsa.

#### 4.1.1. Húsagerðir, fjöldi íbúða og skilmálar hverrar gerðar

##### Svæði Íb-130 og Íb-131

Mark	Gerð	Lýsing/ákvæði
ES	Einbýlishús, einlyft ásamt bílgeymslu.	Innan lóða ES er gert ráð fyrir stærri einbýlishúsum ásamt bílgeymslu. Bílgeymsla má vera sambyggð eða stakstæð fyrir allt að tvo bíla. Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m. Meginhluti húshliðar skal fylgja bindandi byggingarlínu þar sem hún er skilgreind. Nýtingarhlutfall að hámarki 0,35 og að lágmarki 0,25 innan hverrar lóðar.
EL	Einbýlishús, einlyft ásamt bílgeymslu.	Innan lóða EL er gert ráð fyrir minni einbýlishúsum ásamt bílgeymslu. Bílgeymsla má vera sambyggð eða stakstæð. Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m. Nýtingarhlutfall að hámarki 0,35 og að lágmarki 0,25 innan hverrar lóðar.
PS	Parhús, einlyft ásamt bílgeymslu.	Innan lóða PS er gert ráð fyrir stærri parhúsum ásamt bílgeymslu. Bílgeymsla skal vera sambyggð og liggja á milli íbúðarrýma. Hámarkshæð í mæni (MH) 5,5 m. Nýtingarhlutfall að hámarki 0,35 og að lágmarki 0,25 innan hverrar lóðar.
PL	Parhús, einlyft. Bílgeymsla valkvæð.	Innan lóða PL er gert ráð fyrir minni parhúsum, bílgeymsla valkvæð. Ef bílgeymsla skal hún staðsett á milli íbúðarrýma. Hámarkshæð í mæni (MH) 5 m. Meginhluti húshliðar skal fylgja bindandi byggingarlínu þar sem hún er skilgreind. Hámarks nýtingarhlutfall 0,32 innan hverrar lóðar.
R3	Þriggja íbúða raðhús, einlyft. Bílgeymsla valkvæð.	Innan lóða R3 er gert ráð fyrir 3 íbúða raðhúsum, bílgeymsla valkvæð. Ef bílgeymsla skal hún staðsett á milli íbúðarrýma eða austan megin við tilheyrandi íbúðarrými. Hámarkshæð í mæni (MH) 5 m. Meginhluti húshliðar skal fylgja bindandi byggingarlínu þar sem hún er skilgreind. Hámarks nýtingarhlutfall 0,32 innan hverrar lóðar. Heimilt er að hafa íbúðarrými í hverju húsi misstór. Sérafnotareitur á lóð, við húsvegg, sólar megin, skal fylgja hverri íbúð, að lágmarki 6 m <sup>2</sup> að flatarmáli. Kvöð um aðgengi fylgir raðhúsum ef lóðum er skipt á milli eignarhluta.
R4	Fjögurra íbúða raðhús, einlyft.	Innan lóða R4 er gert ráð fyrir 4 íbúða raðhúsum, ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum. Hámarkshæð í mæni (MH) 5 m. Hámarks nýtingarhlutfall 0,32 innan hverrar lóðar. Heimilt er að hafa íbúðarrými í hverju húsi misstór. Sérafnotareitur á lóð, við húsvegg, sólar megin, skal fylgja hverri íbúð, að lágmarki 6 m <sup>2</sup> að flatarmáli. Kvöð um aðgengi fylgir raðhúsum ef lóðum er skipt á milli eignarhluta.

<b>RS</b>	Sex til átta íbúða raðhús, einlyft. Bílgeymsla ekki heimil.	Innan lóða RS er gert ráð fyrir 6-8 íbúða raðhúsum, ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum. Hámarkshæð í mæni (MH) 5 m. Hámarks nýtingarlutfall er 0,35 innan hveðrar lóðar. Heimilt er að hafa íbúðarrými í hverju húsi misstór. Sérafnotareitur á lóð, við húsvegg, sólar megin, skal fylgja hverri íbúð, að lágmarki 6 m <sup>2</sup> að flatarmáli. Kvöð um aðgengi fylgir raðhúsum ef lóðum er skipt á milli eignarhluta.
-----------	---	---

Tafla 2. Íbúðarsvæði 130 og 131 - Húsagerðir og lýsing.

## 5. Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif skipulagsins eru óveruleg þar sem ekki er verið að raska nýju svæði en það hefur lengi verið nýtt til landbúnaðar og engar byggingar eru innan hættusvæða. Skipulagstillagan er jákvæð fyrir samfélagið þar sem verið er að mæta þörf fyrir nýjar íbúðarhúsalóðir að fjölbreyttri gerð og gefur íbúum kost á fjölbreyttari möguleikum hvað varðar íbúðarform en er til staðar í dag. Samfélagslega er tillagan jákvæð þar sem áætluð byggð er í góðum tengslum við samfélagslega þjónustu s.s. leik- og grunnskóla.

Svæðið hefur lengi verið skilgreint sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi.

## **6. HEIMILDASKRÁ**

Aðalskipulag Rangárbings eystra 2012-2024.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Skipulagslög nr. 123/2012

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningar blað 9, nýtt deiliskipulag.