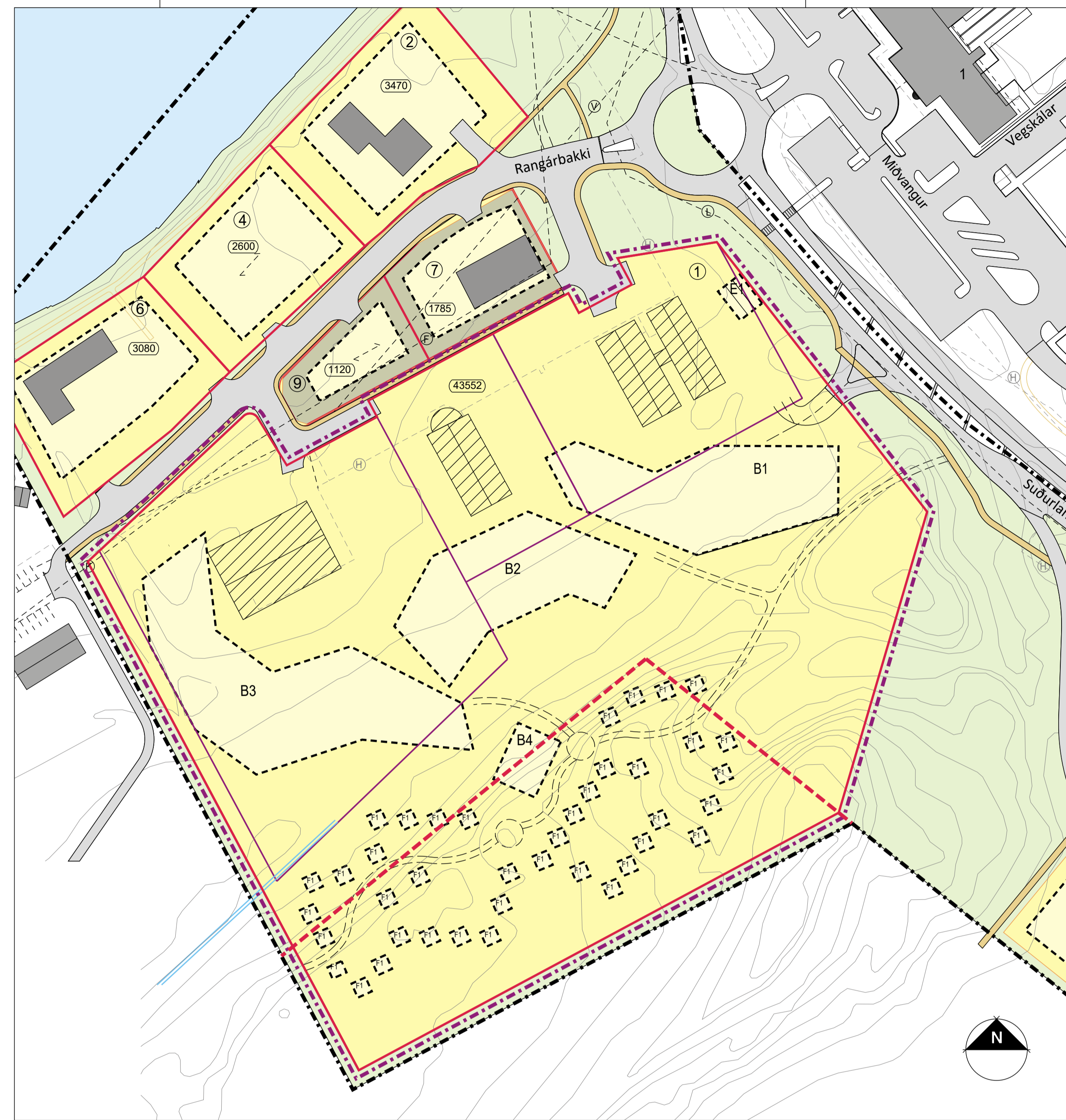
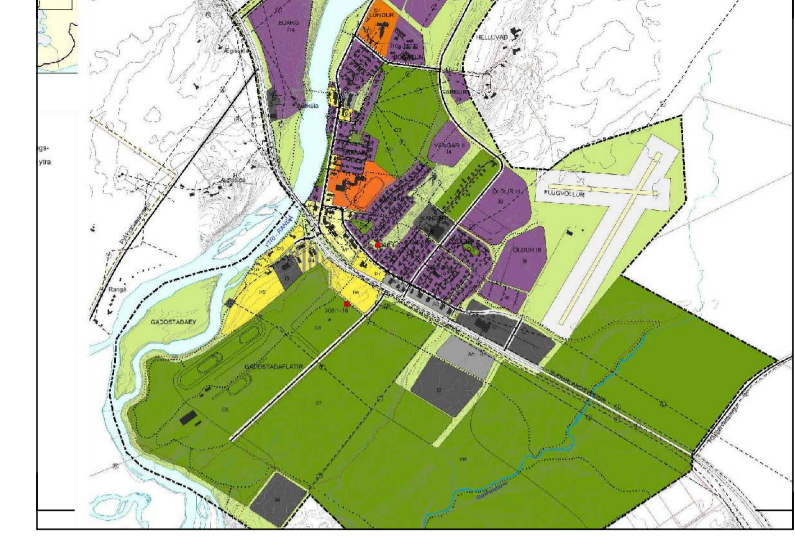


Gildandi deiliskipulag samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra 01.02.2013 mkv: 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi mkv: 1:1000



Aðalskipulag Rangárbings Ytra Hella 2010-2022 með síðari breytingum

- SKÝRINGAR**
- Verslunar- og þjónustulóðir
 - Athafnalóðir
 - Iónaðarlóð
 - Byggingarreitir
 - Núverandi byggingar
 - Lóð nr
 - (3470) Lóðastærðir m²
 - Mænisstefna
 - Hús verður rífið
 - Gangstétt / göngustígur
 - Gótur
 - Slóðar
 - Bílastæði
 - Rafveita
 - Vatnsveita
 - Hitaveita
 - Fráveita
 - Ljósleiðari
 - Skipulagssvæði
 - Mörk skipulagssvæðis fyrir breytingu
 - Mörk þess svæðis sem skipulagsbreyting tekur til

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. 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 breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20__.

- 26.09.2016. Tillagnum breytt til samræmis við athugasemdir. Textabreytingar:
- Afmókun svæðis skýrð betur
 - Bilastæði frístundahúsa
 - Vegglingingar við Þjóðveg 1 eru óbreyttar

Hluti af gildandi skipulagsskilmálum fyrir breytingar

4. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR
- 4.1. Hönnun og uppdrættir
Húsgarðir eru fjálsár að öðu leyfi en því sem mæliblód, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.
- 4.2 Mæliblód
Á mæliblóðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingareitir húsa. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka. Stefna aðalmanis er sýnd á skipulagsuppdrætti. Þakform er fjáðst.
- 4.3 Lóðatrángur og umhverfisákvæði. Lögð er áhersla á að lóðatrángur og umgengi sé til fyrirmyndar. Samræmis skal gætt við framkvæmdir á lóðamörkum, sem skulu vera í samvinnu við sveitarfélagið. Við gróðursetningu ber að sjá til þess að útsýni við gatnamót skerðist ekki.

Greinargerð
Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Rangárbakka á Helli. Svæðin eru auðkennð sem IS, P3, P4 og P6 í aðalskipulagi Rangárbings ytra á Helli 2010-2022, með síðari breytingum. Skipulagssvæði afmarkast til norðurs af Sudurlandsvegi, til austurs af bókum og hæðum Gaddstáðafata, til suðurs af víðskipta- og þjónustulóð Rangárbakka B og til vesturs af Rangárbakka. Lóðinar sem deiliskipulagsbreytingin tekur til eru lóðir nr 1, 3,5 og 11 við Rangárbakka.

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að deiliskipulagssvæðið stækki til suðurs. Lóðinar Rangárbakki 1, 3,5 og 11 eru sameinðar í eina lóð. Lóðinar eru í dag skilgreindar sem athafnalóðir auk þess er ein lóð skilgreind sem lónaðarlóð. Deiliskipulagsbreytingin gefir ráð fyrir að sameinuð lóð verði skilgreind sem verslunar- og þjónustulóð. Afmarkaðir eru þrjú byggingareitir fyrir verslun- og þjónustubyggingar á lóðinni. Einnig eru afmarkaðir byggingareitir fyrir 40 frístundahús, þjónustuhús fyrir frístundahús auk byggingareitir sjálfsgreiðslu eldsneytisstöð. Bilastæði fyrir frístundahús eru sameiginleg með verslun- og þjónustubyggingum. Aðkoma gangandi að frístundahúsum er um göngustíga sem einnig eru afmáttir fyrir þjónustubíla. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu bilastæði pr. 50 m². Vegglingingar við Þjóðveg 1 eru óbreyttar frá gildandi deiliskipulagi.

BYGGINGARSKILMÁLAR

Verslun og þjónustubygging Vp

B1: Verslunar- og veitingarþjónustubygging.
Húsið er á einni hæðum auk kjallara, með möguleika á millipalli þar sem hæð leyfir, í allt að helmingi hússins. Hámarks mænishæð er 10 metra frá gólfi fyrstu hæðar að þakbrún. Minni byggingarhlutar mega þó ná hærra upp úr þaki. Þak byggingar verður hallandi mænispak (burstir). Hámarksbyggingamagn á lóð er 1200 m² auk kjallara og allt að 600 m² millipalls. Gert er ráð fyrir sérstakri sorpastöðu fyrir bygginguna og skal hún staðsett nálægt vörumóttöku.

B2: Verslunar- og veitingarþjónustubygging.
Húsið er á einni hæðum auk kjallara, með möguleika á millipalli þar sem hæð leyfir, í allt að helmingi hússins. Hámarks mænishæð er 10 metra frá gólfi fyrstu hæðar að þakbrún. Minni byggingarhlutar mega þó ná hærra upp úr þaki. Þak byggingar verður hallandi mænispak (burstir). Hámarksbyggingamagn á lóð er 1000 m² auk kjallara og allt að 400 m² millipalls. Gert er ráð fyrir sérstakri sorpastöðu fyrir bygginguna og skal hún staðsett nálægt vörumóttöku.

B3: Verslunar-, veitingarþjónustu- og hótélbygging.
Húsið er á tveimur hæðum auk kjallara, með möguleika á millipalli þar sem hæð leyfir. Hámarks mænishæð er 12 metra frá gólfi fyrstu hæðar að þakbrún. Minni byggingarhlutar mega þó ná hærra upp úr þaki. Þak byggingar verður hallandi mænispak (burstir). Hámarksbyggingamagn á lóð er 2400 m² á tveimur hæðum auk kjallara. Gert er ráð fyrir sérstakri sorpastöðu fyrir bygginguna og skal hún staðsett nálægt vörumóttöku.

Þjónustubygging B4 (þjónustubygging fyrir smáhýsi og tjaldstæði)

B4: Þjónustubygging fyrir smáhýsi og tjaldstæði
Húsið er á einni hæðum auk kjallara. Hámarks mænishæð er 5 metra frá gólfi fyrstu hæðar að þakbrún. Minni byggingarhlutar mega þó ná hærra upp úr þaki. Þak byggingar verður hallandi mænispak. Hámarksbyggingamagn á lóð er 200 m² auk kjallara. Gert er ráð fyrir sérstakri sorpastöðu fyrir bygginguna.

F1 Frístundahús

Húsið er einnar hæðar með hámarks mænishæð 4 metra. Hámarks grunnflötur er 25 m². Þak byggingar verður hallandi mænispak.

E1 Sjálfsgreiðslustöð fyrir eldsneyti

Innan byggingareits er heimilt að reisa sjálfsgreiðslu eldsneytisstöð ásamt tilheyrandi mannvirkjum. Þau mannvirki sem gert er ráð fyrir eru m.a. eldsneytisælur, eldsneytistaankar og oliuskiljur neðanjarðar og tæknirympi fyrir dælubúnað. Um er að ræða hefðbundnar dælar. Úlftunarrör má vera 3,5 metrar. Allt frárennsli frá plani stöðvarinnar skal fara í gegnum oliuskilju. Hafa skal samráð um frágang mengunarvarna við Heilbrigðisféritris Sudurlands

204 sameiginleg bilastæði eru fyrir lóðina auk 18 rútustæða. Hámarksbyggingamagn á lóð er 6800 m² ofanjarðar. Hámarks byggingamagn kjallara er 3.400 m²

Að öðru leyfi gilda eldri skilmálar.

ARKÍ
arkitektar

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
t: 531107-0550 s: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

16-011

Verkhelti: Suðurlandsvegur 2-4 Hella
Sveitarfélag: Hella
Staðgreini: ----
Landúmer: ----
Verknúmer: 16-011

Hönnuður:
○ Aðalsteinn Snorrason arkitekt fai kt.161161-2769
○ Arnar Þór Jónsson arkitekt fai kt.010174-4819
○ Þregil Felsson arkitekt fai kt.020460-4589
○ Björn Guðbrandsson arkitekt fai kt.170174-3059
○ Egill Guðmundsson arkitekt fai kt.270152-6869
○ Þorvaldur L. Björgvinsson byggingaf. bfi kt.250572-3529

○ Hönnuður aðal-/séruppdráttar:
○ Hönnunarstjóri:

Hannað / teiknað: b/ee Mælikvarði: 1:1000
Yfiraríð / samþykkt: bf Dagsetning: 05.07.2016

Deiliskipulagsuppdráttur

(90)1.01
teikning breyting

Deiliskipulagstillaga