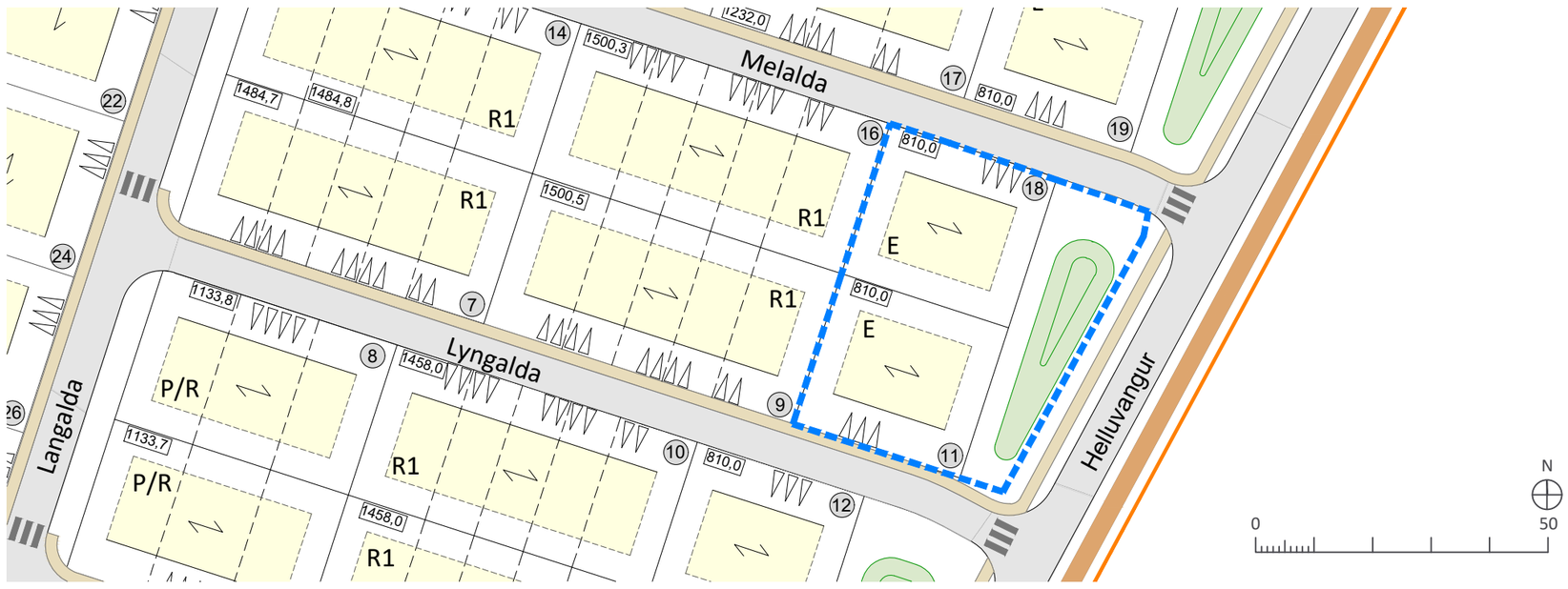
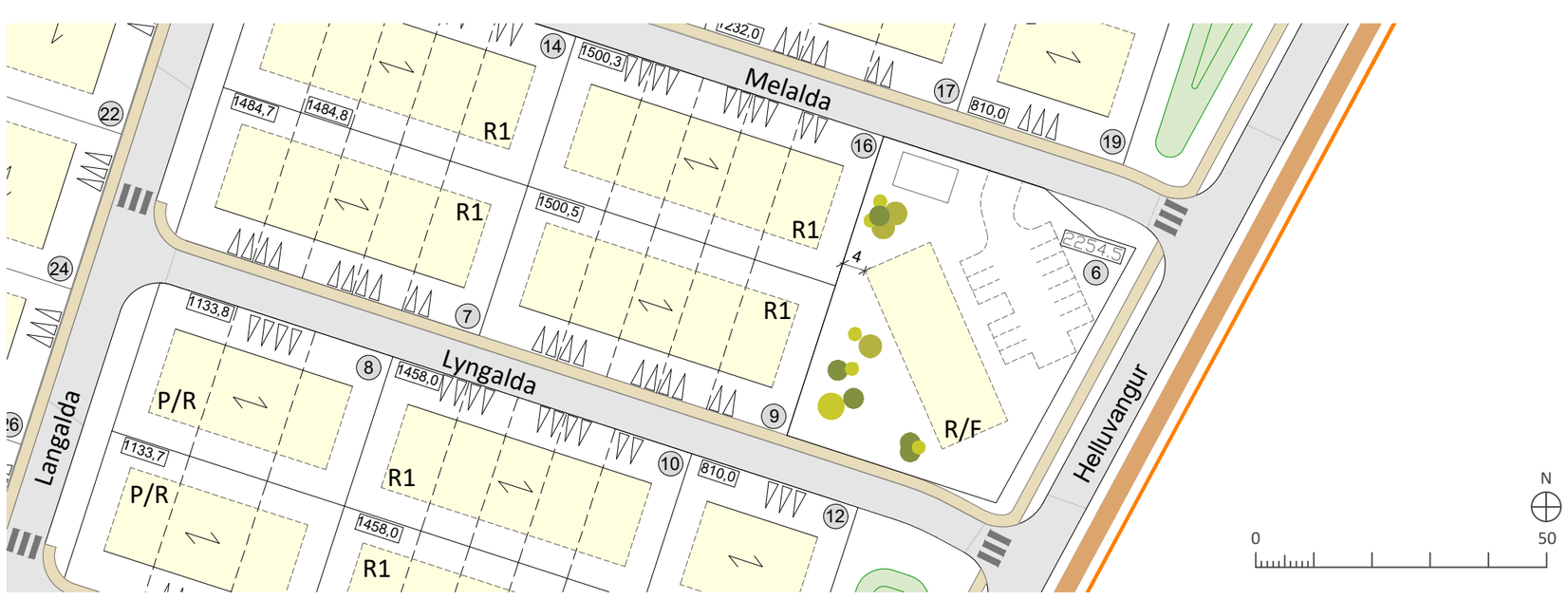
Melalda 6, Öldur III á Hellu
Deiliskipulagsbreyting

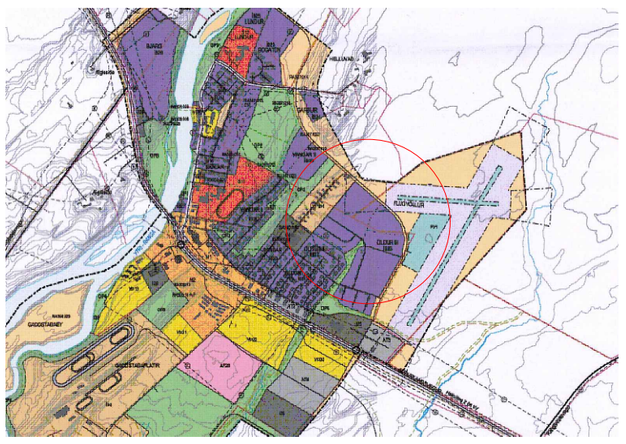
Rangárþing ytra



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1000



BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1000



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Lóðamörk
- Lóðamörk innri
- Grænt svæði
- Byggingareitir
- Bundin byggingalína
- Mænisstefna
- Núverandi hús
- 2548,5 Lóðastærð í m²
- 3 Lóð nr.
- Manir
- Götur
- Bílastæði
- Gangbraut
- Gangstétt/göngustígar
- Reiðstígar
- Skipulagssvæði
- Svæðið sem breytingin nær til
- Svæði fyrir sorpskýli, til skýringa

Greinargerð

Gerð er óveruleg breyting á deiliskipulagi fyrir Öldur III á Hellu. Breytingin tekur til tveggja samliggjandi lóða við Lyngöldu og Melöldu, lóða nr. 11 og 18 samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Gildandi deiliskipulag heimilar einbýlishús á hvorri lóð. Með breytingunni eru lóðirnar tvær sameinaðar í eina lóð og í stað tveggja einbýlishúsa er heimilt að byggja eitt raðhús/fjölbýlishús á tveimur hæðum með allt að 10 íbúðum.

Markmið breytingarinnar er að stuðla að betri nýtingu þegar skipulagðs íbúðarsvæðis og auka fjölbreytni í húsnæðisframboði innan hverfisins.

Að öðru leyti en því sem hér kemur fram gilda áfram skilmálar gildandi deiliskipulags.

Samræmi við aðalskipulag

Svæðið er innan íbúðarbyggðar ÍB23, Öldur III, í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028.
Samkvæmt sérákvæði fyrir ÍB23 er um að ræða 16,1 ha íbúðarsvæði þar sem gert er ráð fyrir einbýlis-, par- og raðhúsum.

Aðalskipulag leggur áherslu á að:

- Stuðlað verði að þéttingu núverandi íbúðarbyggðar.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar tegundir íbúða
- Lögð verði áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á auðum lóðum.
- Tryggt verði gott og fjölbreytt framboð lóða.
- Íbúðarhús séu almennt lágreist, á einni til tveimur hæðum.

Breytingin er talin samræmast þessum meginmarkmiðum aðalskipulagsins. Hún tekur til þegar skipulagðs íbúðarsvæðis og felur hvorki í sér breytingu á landnotkun né stækkun íbúðarsvæðis. Með breytingunni er land innan núverandi íbúðarsvæðis nýtt betur og fjölbreytni í framboði íbúða aukin. Hæð fyrirhugaðrar byggingar, tvær hæðir, er jafnframt innan þeirra hæðarmarka sem almennt eru sett fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulaginu.

Í almennum ákvæðum aðalskipulagsins er sett fram tafla um húsagerðir, þéttleika og nýtingarhlutfall sem æskilegt er að hafa til viðmiðunar þegar deiliskipulag er unnið eða endurskoðað. Þar er fjölbýlishús skilgreint með 2-5 íbúðum og tilgreind viðmið um 25-35 íbúðir á hektara og nýtingarhlutfall 0,50-0,8.

Við mat á fyrirhugaðri breytingu er horft til þess að framangreind tafla er samkvæmt orðalagi aðalskipulagsins sett fram til viðmiðunar, en jafnframt til heildarstefnu aðalskipulagsins um þéttingu byggðar, fjölbreytt íbúðarform, lágreista byggð og hagkvæma nýtingu þegar skipulagðs lands.

Fyrirhugaðar 10 íbúðir eru fleiri en þær 2-5 íbúðir sem koma fram í viðmiðunartöflunni. Sveitarfélagið telur breytinguna engu að síður ekki fela í sér frávik frá grundvallarstefnu aðalskipulagsins, enda helst landnotkun óbreytt, byggingin verður innan skilgreinds íbúðarsvæðis, verður áfram lágreist og að hámarki á tveimur hæðum, og breytingin stuðlar að þeim markmiðum aðalskipulagsins að þétta núverandi íbúðarbyggð og koma til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar tegundir íbúða.

Talið er að 2-5 íbúðir í hinni almennu viðmiðunartöflu feli því ekki í sér fortakslaust hámark á fjölda íbúða í einstöku fjölbýlishúsi, enda er taflan samkvæmt orðalagi aðalskipulagsins sett fram til viðmiðunar við gerð og endurskoðun deiliskipulags.

Breyting á deiliskipulagi:

- Lóðir nr. 11 og 18 eru sameinaðar í eina lóð, sem fær staðfangið Melalda 6 í samræmi við merkjalýsingu sem dagsett er 24.08.2026.
- Í stað tveggja einbýlishúsa er heimilt að byggja eitt hús á tveimur hæðum.
- Heimilt er að hafa allt að 10 íbúðir í húsinu.
- Byggingarreitur er aðlagaður að breyttum lóðamörkum.

Texti í gildandi greinargerð

Kafli 4.1.4 Lyngalda. Lóðir eru á bilinu 810 - 1500 m². Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir einbýlishús, þremur fyrir raðhús og einni fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er af Langöldu eða Helluvangi.

Kafli 4.1.5 Melalda. Lóðir eru á bilinu 810 - 1500 m². Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir einbýlishús, þremur fyrir raðhús og tveimur fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er af Langöldu eða Helluvangi.

Texti í breyttri greinargerð

Kafli 4.1.4 Lyngalda. Lóðir eru á bilinu 810 - 1500 m². Gert er ráð fyrir einni lóð fyrir einbýlishús, þremur fyrir raðhús og einni fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er af Langöldu eða Helluvangi.

Kafli 4.1.5 Melalda. Lóðir eru á bilinu 810 - 2255 m². Gert er ráð fyrir einni lóð fyrir einbýlishús, þremur fyrir raðhús, tveimur fyrir raðhús eða parhús og einni fyrir fjölbýlishús. Aðkoma er af Langöldu eða Helluvangi.

Kafli 4.2 Ákvæði fyrir íbúðarbyggð. Bætt er við skilmálum fyrir húsagerðina raðhús/fjölbýlishús.

Húsagerð	Lýsing	Lágmarksstærð íbúðar m²	Nýtingar-hlutfall
R/F - Raðhús/ Fjölbýlishús	Hús á tveimur hæðum með allt að 10 íbúðum. Heimilt er að hafa kjallara.	40	0,80

Kafli 4.2.6 Raðhús/fjölbýlishús. Þessum kafla með heimildum fyrir raðhús/fjölbýlishús er bætt við. Heimilt er að byggja hús á 2 hæðum á Melöldu 6. Mænishæð getur verið allt að 8,5 m m.v. gólfkóta jarðhæðar. Heimilt er að hafa kjallara s.s. fyrir geymslu, hjól o.fl. en ekki er heimilt að hafa íbúðir í kjallara. Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfhæð jarðhæðar. Gert er ráð fyrir 1,5 til 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð.

Umhverfisáhrif og umfang breytingar

Breytingin er staðbundin og tekur til tveggja samliggjandi lóða sem sameinaðar eru í eina. Breytt húsagerð og fjölgun íbúða hefur áhrif á yfirbragð lóðarinnar og leiðir til meiri umferðar miðað við gildandi deiliskipulag. Aðkoma verður áfram frá núverandi gatnakerfi og gert er ráð fyrir að meginumferð að Melöldu 6 verði um Helluvang.

Landnotkun svæðisins og afmörkun íbúðarbyggðar breytist ekki og ekki er gerð breyting á meginfyrirkomulagi gatnakerfis. Fyrirhuguð bygging verður tveggja hæða og áhrif breytingarinnar eru því fyrst og fremst bundin við lóðina og næsta nágrenni.

Með hliðsjón af afmörkuðu umfangi breytingarinnar og því að meginforsendur deiliskipulags svæðisins haldast óbreyttar er breytingin metin óveruleg í skilningi 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Breyttur deiliskipulagsuppdráttur 1:1000
- Gildandi deiliskipulagsuppdráttur minnkaður í 1:1000

Kortagrunnur:
Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hlotið hefur málsmeðferð skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

_____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFLA

Melalda 6, Öldur III á Hellu
Rangárþing ytra
Deiliskipulagsbreyting

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
114380	A2	HB/IS	IS/SOS
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:1000	27.10.2026	---	

SAMÞYKKT: