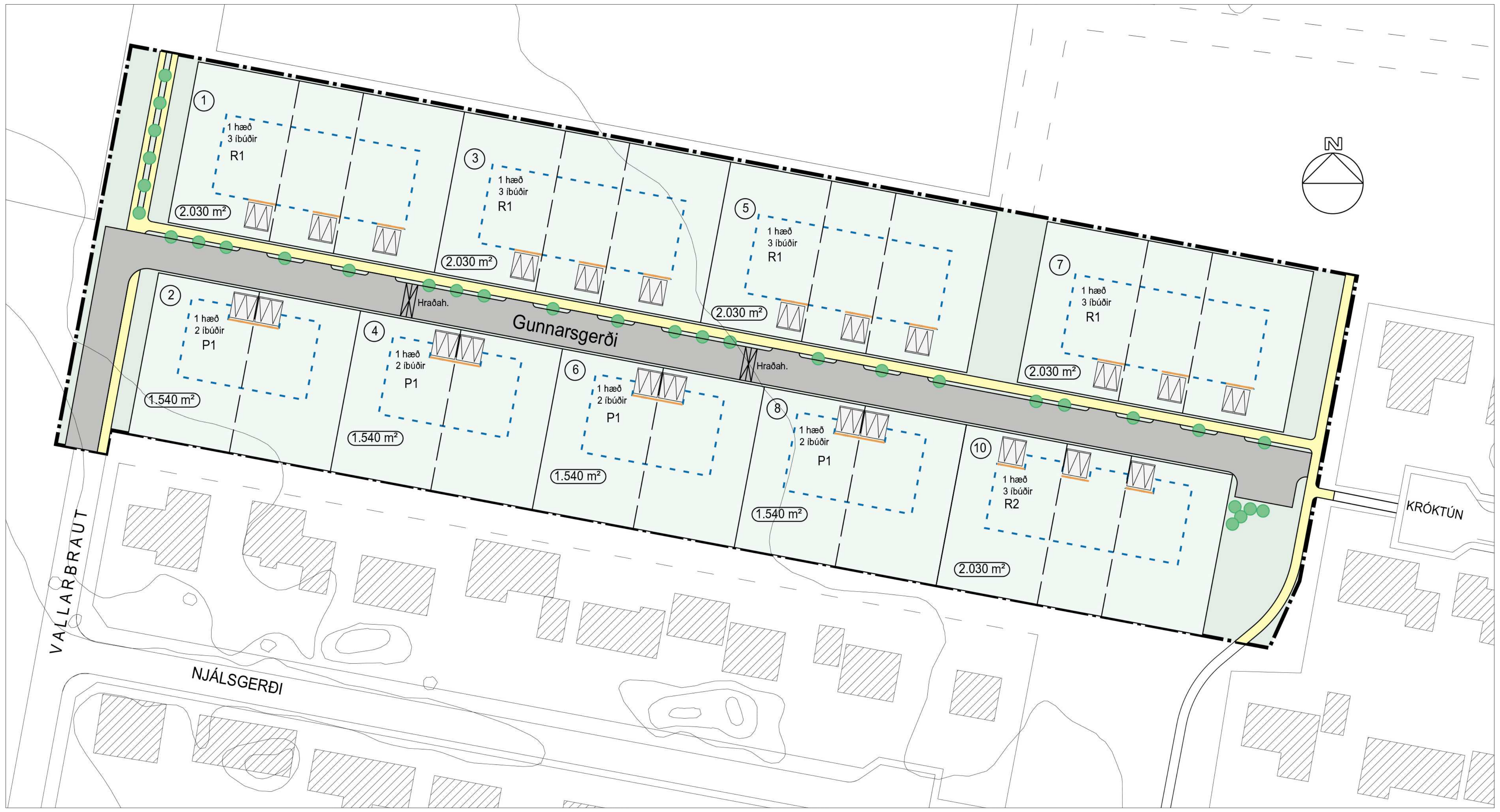
ÍBÚÐABYGGÐ VIÐ GUNNARSGERÐI, HVOLSVELLI
DEILISKIPULAGSBREYTING, NÓVEMBER 2016 - M. 1:1000



GILDANDI DEILISKIPULAG M. 1:1000

Gildandi deiliskipulag samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings eystra 25.11.2004 með áorðnum breytingum samþykktum 08.10.2009.

TILLAGA AÐ BREYTINGU M. 1:1000

GREINARGERÐ

ÁGRIP

Sveitarstjórn Rangárþings eystra hefur ákveðið að breyta deiliskipulagi íbúðarbyggðar við Gunnarsgerði (ÍB-110) sem samþykkt var í sveitarstjórn 13. 03. 2008. Samkvæmt aðalskipulagi er svæði ÍB-110 skilgreint 1,7 ha að stærð.

Ástæða endurskoðunarinnar eru margvíslegar svo sem fábreytileiki húsgerða, skortur á gestabílastæðum, skilgreining byggingarreita, stærð opins svæðis á milli Gunnarsgerðis og Króktúns og fl.

Skipulagsgögn er uppdráttur þessi nr. 001 með greinargerð og skipulags- og byggingarskilmálum dags. 30. 11. 2016.

SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er norður af byggðinni við Njálsgerði og er síðasta húsagatan til norðurs áður en ráðist verður í uppbyggingu á nýbyggingasvæðum (ÍB-130 og ÍB-131) norðan núverandi þéttbýlis. Svæðið er á sléttlendi og aðkoma verður um Vallarbraut sem liggur í norður/suður stefni meðfram íþróttasvæðinu. Nýbýlavegi.

Í tengslum við gerð aðalskipulags Rangárþings eystra 2003-2015 fór fram aðalskráning fornleifa á Hvolsvelli og kortlagning á völdum minjum. Ekki fundust fornleifar innan afmörkunar deiliskipulagsbreytingarinnar.

TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Deiliskipulagsáætlunin er í samræmi við aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024.

FORSENDUR, MARKMIÐ OG INNTAK DEILISKIPULAGSTILLÖGU,

Forsendur og markmið

Markmið tillögunnar er að bregðast við brýnni þörf á íbúðum á Hvolsvelli með því m. a. að skilgreina lóðir fyrir íbúðir í fjölbreytilegum einnar hæðar húsgerðum, rað-, par- og einbýlishúsum.

Inntak breytinga

Deiliskipulagið frá 2007 gerði ráð fyrir 15 íbúðum í einnar hæðar raðhúsum og 8 íbúðum í einnar hæðar parhúsum, samtals 23 íbúðum.

- Breytingartillagan gerir ráð fyrir 18 íbúðum í einnar hæðar raðhúsum (R-1a, R-1b, R-1c og R-1d), 6 íbúðum í einnar hæðar parhúsum P-1a, P-1b) og þremur íbúðum í einnar hæðar einbýlishúsum (E-1a, E-1b), samtals 27 íbúðum.
- Breytingar á fjölda bílastæða. Almennt er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, en á lóð nr. 2 þar sem skilgreindar eru smáíbúðir er aðeins gerð krafa um 1 bílastæði á íbúð. Til viðbótar við bílastæði á lóðum koma samsíða gestastæði í götu.
- Breytingar á staðsetningu bílastæða á lóðum.
- Þar sem byggt hefur verið of nærri norður lóðarmörkum við Njálsgerði, norðan götu, eru þær lóðir (við Njálsgerði) stækkaðar um 3 m til norðurs.
- Þversniði Gunnarsgerðis breytt sbr. skýringarmynd á uppdrætti 001.

SKILMÁLAR

Byggingarreitir

Hús skulu að öllu leyti standa innan skilgreindra byggingarreita. Þó er heimilt að útigeymslur og lagnainntök húsgerðar R-1d fari út fyrir bygginglínu að Gunnarsgerði. Í það minnsta hluti húshliðar skal standa í skilgreindri bindandi byggingarlínu.

Húsgerðir

Á svæðinu er heimilt að reisa einnar hæðar raðhús (R-1), parhús (P-1) og einbýlishús (E-1)
Bílgeymslur skulu vera innbyggðar. Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum í húsgerð R-1d.
Þök skulu almennt vera hallandi, sem næst 15°.
Efnisval er frjálst innan þeirra marka sem byggingarreglugerð setur.

Raðhús (R-1)

Á lóðinni nr. 1 er skilgreint einnar hæðar raðhús með fjórum íbúðum (R-1a)
Á lóðinni nr. 2 er skilgreint einnar hæðar raðhús með átta smáíbúðum (R-1d)
Á lóðinni nr. 3 er skilgreint einnar hæðar raðhús með þremur íbúðum (R-1b)
Á lóðinni nr. 4 er skilgreint einnar hæðar raðhús með þremur íbúðum (R-1c)

Parhús. (P-1)

Á lóðunum nr. 5 og 7 norðan götu eru skilgreind parhús (P-1a)
Á lóðinni nr. 6 sunnan götu er skilgreint parhús (P-1b)

Einbýlishús. (E-1)

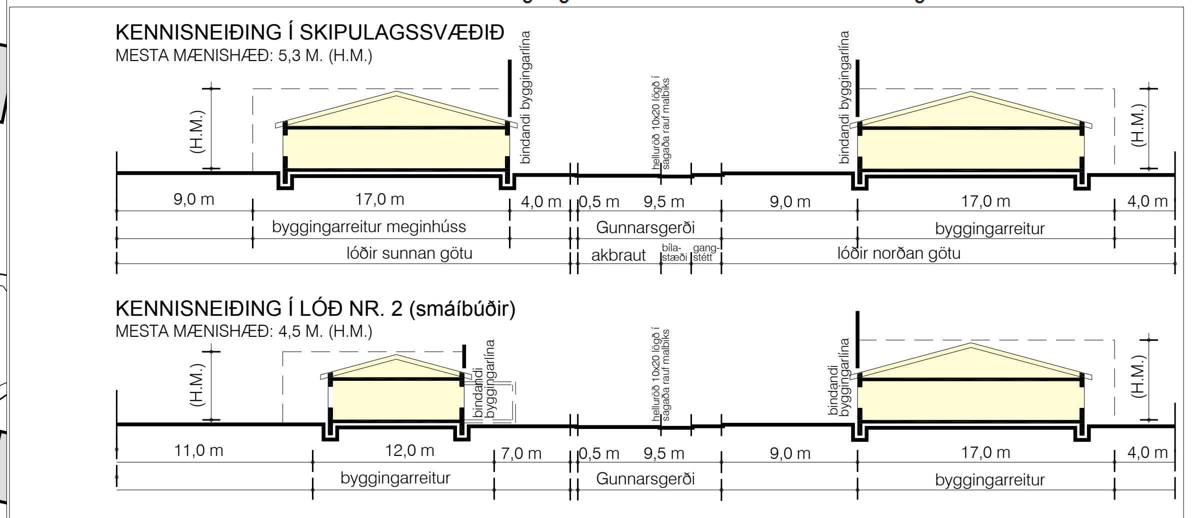
Á lóðinni nr. 9 norðan götu er skilgreint einbýlishús (E-1a)
Á lóðunum nr. 8 og 10 sunnan götu eru skilgreind einbýlishús (E-1b)

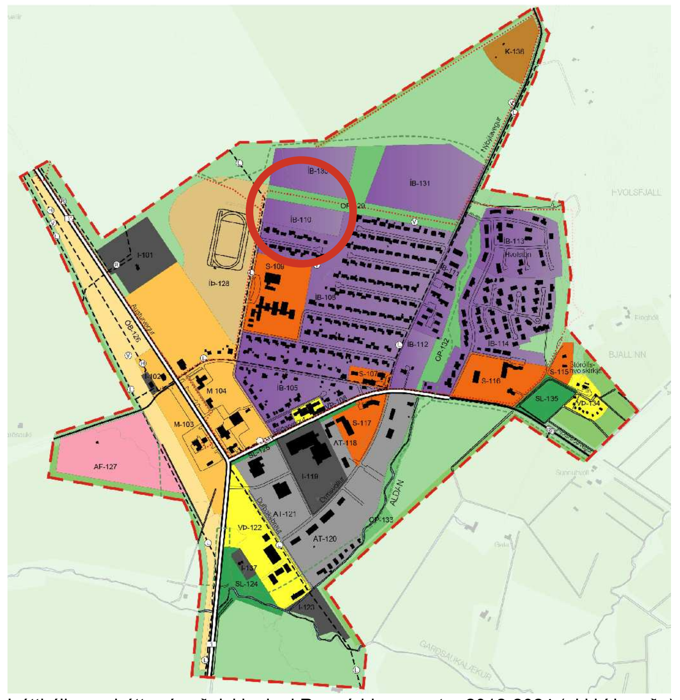
Nýtingarhlutfall

Á uppdrætti er skráðar lóðastærðir og hámarksnýtingarhlutfall (N)

Frágangur lóða

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkv. uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu á milli hæðakóta. Allt jarðrask utan lóðamarka er óheimilt. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi.





Þéttbýlisuppdráttur úr aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 (ekki í kvarða)

SKÝRINGAR:

R-1	Raðhús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu R-1d (smáíbúðir) á lóð nr. 2 eru án bílgeymslu
P-1	Parhús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu
E-1	Einbýlishús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu
	Bifreiðastæði innan lóðar og fjöldi
	Útlínur lóða
	Byggingarreitur á lóð
	Bindandi byggingarlína Hús snerti a.m.k. þá línu
	Megin mænisstefna
	Bílastæði samsíða Gunnarsgerði
	Gangstétt
	Mörk skipulagssvæðis

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 _______________2016.

____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU:

Legu Vallarbrautar norðan Njálsgerðis breytt og gatan ásamt göngustígum og grasreim færð um 3 m til vesturs. Hliðrunin er tekin upp við gatnamót Vallarbrautar og Njálsgerðis, þ. e. utan marka skipulagssvæðisins.Lóðirnar nr. 1 og 2 við Gunnarsgerði stækka til vesturs sem því nemur.

Heimilt er að útigeymslur með lagnainntökum á lóðinni Gunnarsgerði 2 (húgerð R-1d) gangi út úr byggingarlínu við Gunnarsgerði.
Bindandi byggingalína á lóðunum nr. 4,6,8 og 10 færist til suðurs og verður 7m frá norðurmörkum lóða. Dýpt byggingareita verður 15 m

ANNAÐ:

Á mæli- og hæðarblöðum koma fram stærðir og málsetningar lóða og byggingarreita, hæðarlega ásamt kvöðum vegna gatna, stíga, að- og fráveitna.
Hnitakerfi: Isnet
Hæðarkerfil: Isnet
Hæðarlínubil: 1m.
Húshorn eru mæld á þakbrúnum.
Lega göngustíga getur lítillega breyst við nánari hönnun þeirra.
Lóðastærðir og útfærsla gatna geta lítillega breyst við hönnun mæliblaða.
Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulagsbreytingunni í samráði við skipulags- og byggingarnefnd Rangárþings eystra 2016.

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí.
SKÓLAVÖRÐUSTÍG 3 101 REYKJAVÍK
SÍMI: 552-8740 FAX: 562-8740
NETFANG: TEIKNA@TEIKNA.IS

RANGÁRÞING EYSTRA, HVOLSVÖLLUR

ÍBÚÐABYGGÐ VIÐ GUNNARSGERÐI

DEILISKIPULAGSBREYTING

VERK	16-361	BLAÐ	001
HANNAÐ	gy	TEIKNAÐ	gy
REYKJAVÍK	2017-01-17		
KVARÐI	1:1000, 1:500 á A2	BREYTT	2017-05-12 (eftir auglýsingu)