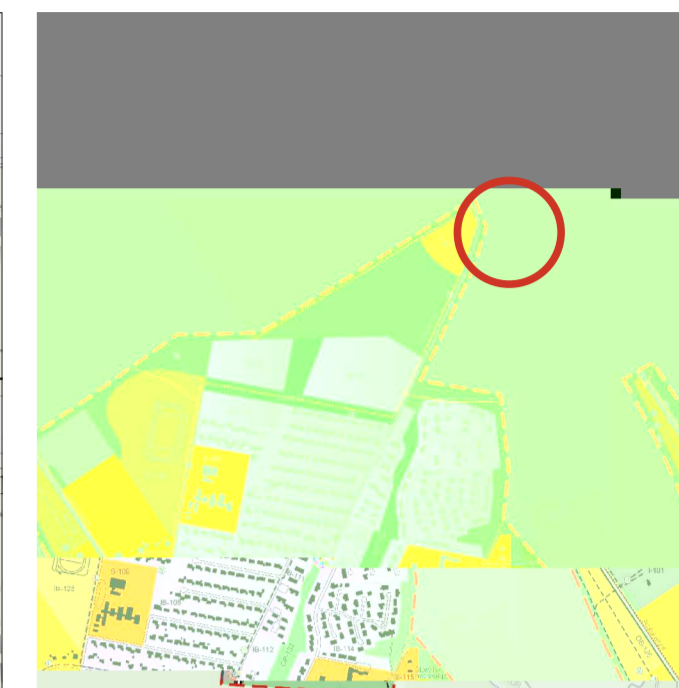
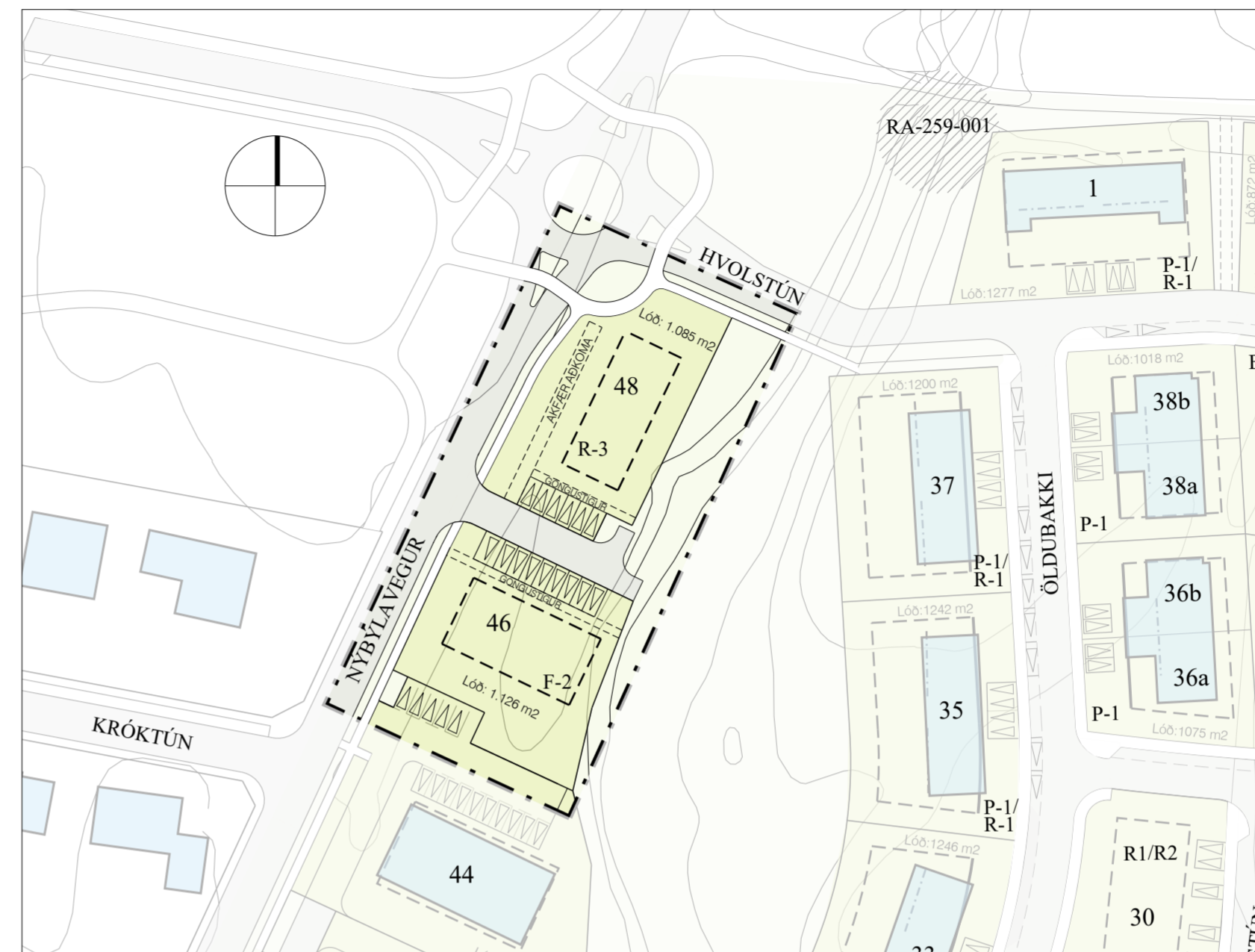
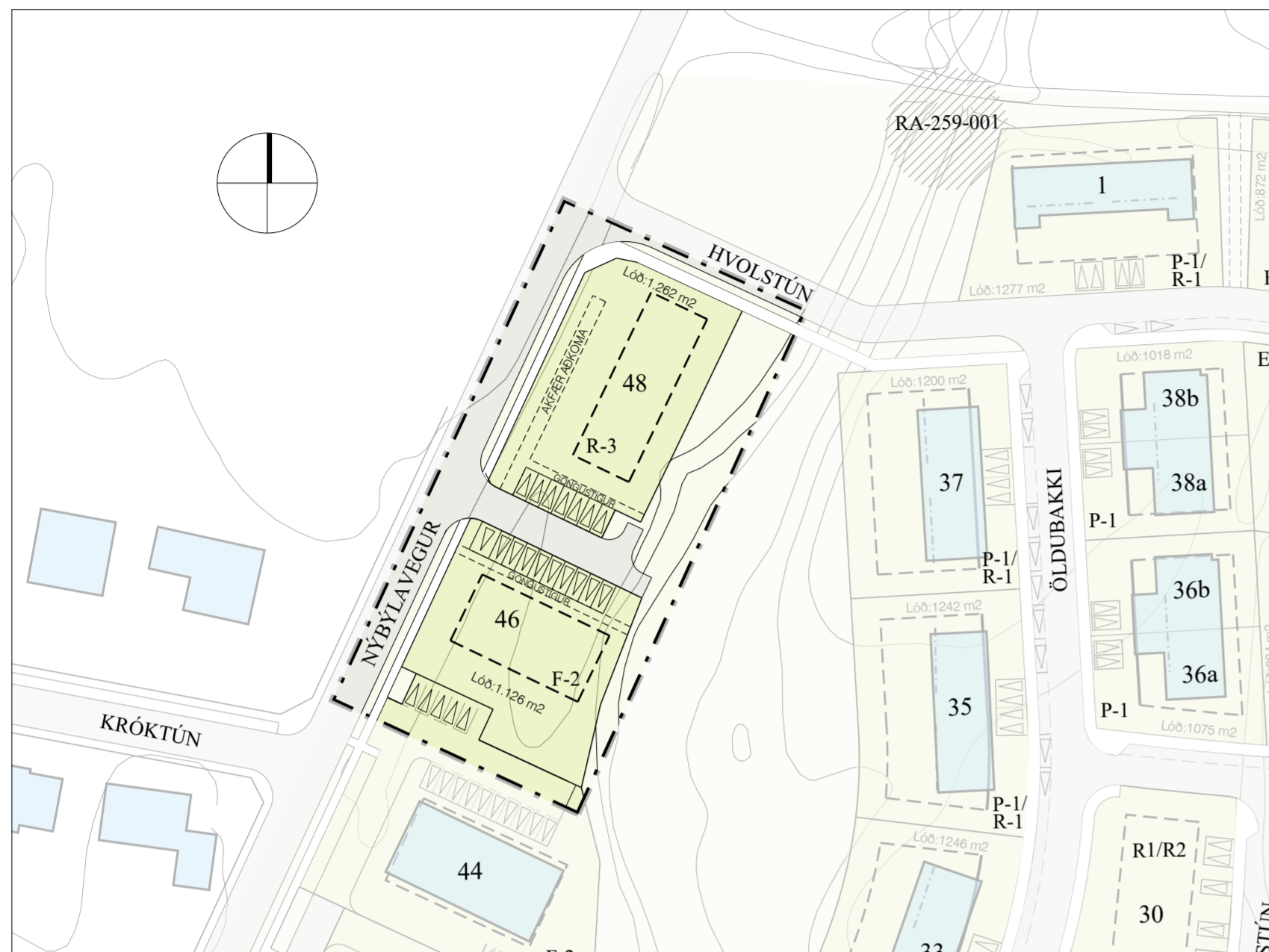


ÍBÚÐABYGGÐ Í HVOLSTÚNI, HVOLSVELLI NÝ BYGGÐ VIÐ NÝBÝLAVEG - DEILISKIPULAGSBREYTING JANÚAR 2020 - M. 1:1000



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

SKÝRINGAR:

- P-1** Parhús, ein hæð
- P-1/R-1** Parhús / raðhús ein hæð
Ef byggt verður parhús skal lóð skipt í tvo þrjú hluta, ef byggt verður raðhús skal lóð skipt í tveiri. Gera skal séð fyrir tværur bílastæðum á lóð fyrir hverja lóð. Í raðhúsum er ekki gert ráð fyrir innbyggjum bílegjum.
- R-2** Raðhús, ein hæð
bílegmysía innbyggð
- F-2** Fjölbýlishús, 2 hæðir
(við Nýbýlaveg)
- R-3** Raðhús, ein hæð
(við Nýbýlaveg)
- Bifreiðastæði innan lóðar og fjöldi
- Útlínur lóða
- Byggingarreitur á lóð
- Bindand byggingarlína
Hús snerti a.m.k. þá línu
- Megin mænisstefna
- Fornleifar
RA-259-001, á mörkum lóðar
RA-258-001, utan lóða
- Mörk skipulagssvæðis

GILDANDI DEILISKIPULAG M. 1:1000

Gildandi deiliskipulag samþykkt í sveitarstjórn Rangárpings eystra 25.11.2004 með áórnum breytingum samþykktum 08.10.2009 og 10.04.2017.

TILLAGA AÐ BREYTINGU M. 1:1000

SKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU.

GILDANDI SKILMÁLAR

Almenn atriði

Skilmálar þessir taka til bygginga innan „afmörkunar breytingarinnar“ en sá hluti skipulagssvæðisins afmarkast af Nýbýlavegi í vestri, Hvolstúni í norðri, „Öldunni“ í austri og núverandi byggð fjölbýlishúsa vestan Nýbýlavegar í suðri. Á svæðinu verða 4-5 íbúðir í einnar hæðar raðhúsi og 6-8 íbúðir í tveggja hæða fjölbýlishúsi.

Húsgæðir

Um er að ræða tvær húsgæðir, R-3 og F-2 sbr. kennisneiðingar á upprætti.

Nýtingarhlutfall, nýting lóða

Raðhús

Þar sem lóðarhafi hefur val um byggingu 4 - 5 íbúða innan byggingarreits, er skilgreint hámarksbyggingarmagn á lóð, 320 m² (N: 0,25).

Fjölbýlishús

Þar sem lóðarhafi hefur val um byggingu 6-8 íbúða innan byggingarreits, er skilgreint hámarksbyggingarmagn á lóð, 560 m² (N: 0,5).

Byggingarreitur

Raðhús skulu að öllu leyti standa innan skilgreinds byggingarreits. Það sama gildir um fjölbýlishúsin, en þar mega þó svalir ganga 1,5 m út úr skilgreindum byggingarreit.

Frágangur lóða

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

SKIPULAGSSKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU.

NÝIR SKILMÁLAR

Almenn atriði

Skilmálar þessir taka til bygginga innan „afmörkunar breytingarinnar“ en sá hluti skipulagssvæðisins afmarkast af Nýbýlavegi í vestri, Hvolstúni í norðri, „Öldunni“ í austri og núverandi byggð fjölbýlishúsa austan Nýbýlavegar í suðri. Á svæðinu verða 3-4 íbúðir í einnar hæðar raðhúsi og 6-8 íbúðir í tveggja hæða fjölbýlishúsi.

Húsgæðir

Um er að ræða tvær húsgæðir, R-3 og F-2 sbr. kennisneiðingar á upprætti.

Nýtingarhlutfall, nýting lóða

Raðhús

Leyfilegt er að byggja 3-4 íbúðir innan byggingarreits, skilgreint hámarksbyggingarmagn á lóð, 272 m² (N: 0,25).

Fjölbýlishús

Þar sem lóðarhafi hefur val um byggingu 6-8 íbúða innan byggingarreits, er skilgreint hámarksbyggingarmagn á lóð, 560 m² (N: 0,5).

Byggingarreitur

Raðhús skulu að öllu leyti standa innan skilgreinds byggingarreits. Það sama gildir um fjölbýlishúsin, en þar mega þó svalir ganga 1,5 m út úr skilgreindum byggingarreit.

Frágangur lóða

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

GREINARGERD

Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóða nr. 46 og 48 við Nýbýlaveg.

Tilfni breytingar

Nú liggur fyrir ný gatnahönnun Landmótunar sf. sem felur í sér talsverðar breytingar á gatnamótum Nýbýlavegs og Hvolstúns. Aðlaga þarf lóð nr. 48 að þessum breytingum. Einnig er staðsetning gangstétta og göngustiga leiðrétt.

Lýsing á breytingu

Lóð nr. 48 minnkar úr 1.262 m² í 1.085 m². Leyfilegt byggingarmagn á lóð verður 272 m² í stað 320 m². Nýtingarhlutfall óbreytt. Akfær aðkoma færast til á lóð. Bílastæði eru innan lóða. Sameiginlegum bílastæðum fyrir lóðir nr. 46 og 48 fækkar um 2 úr 17 stæðum í 15.

Að öðru leyti gilda skipulags- og byggingarskilmálar í deiliskipulaginu sem samþykkt var 25.11.2004 með síðari breytingum.

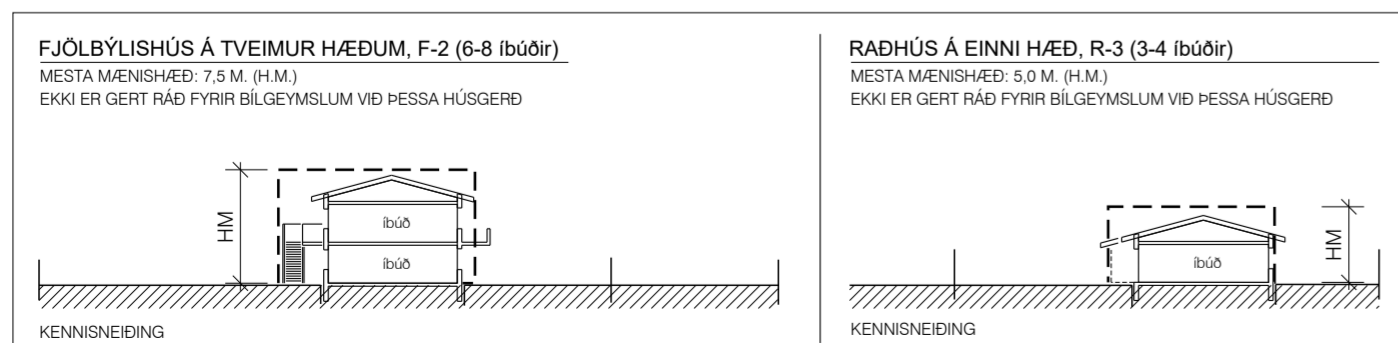
SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 2. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m. s. br. var samþykkt í

þann _____ 20_____.

Sveitarstjóri

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.



TILLAGA AÐ HÚSGÆÐUM M. 1:500

ANNAD:

Skipulags- og byggingarskilmálar eru á deiliskipulagsupprætti dags. 2004-06-01, breytt 2004-08-18, 2004-10-05, 2004-11-05, 2009-04-09 og 2016-08-20.

Á mæli- og hæðarblöðum koma fram stærðir og málsetningar lóða og byggingarreita, hæðarlega ásamt kvöðum vegna gatna, stíga, að- og fráveitna.
Hnitakerfi: Isnet
Hæðarkerfi: Isnet
Hæðarlínubil: 1 m.
Húshorn eru mæld á þakbrúnum.
Léga göngustiga getur litllega breyst við nánari hönnun þeirra.
Lóðastærðir geta litllega breyst við hönnun mæliblaða.
Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulagsbreytingunni í samráði við skipulags- og byggingarmynd Rangárpings eystra 2020.

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí.		RANGÁRÞING EYSTRÁ, HVOLSVÖLLUR	
SKÓLAVÖRÐUSTÍG 3 SÍMÍ: 552-8740 NETFANG: TEIKNIA@TEIKNIA.IS		ÍBÚÐABYGGÐ Í HVOLSTÚNI	
101 REYKJAVÍK FAX: 562-8740		VERK 20-558	
HANNAD gy/iej		DEILISKIPULAGSBREYTING	
TEIKNAD as		NÝ BYGGÐ VIÐ NÝBÝLAVEG	
REYKJAVÍK 2020-01-03		BLAÐ 001	
KVARDI 1:1000, 1:500 á A2		BREYTT	