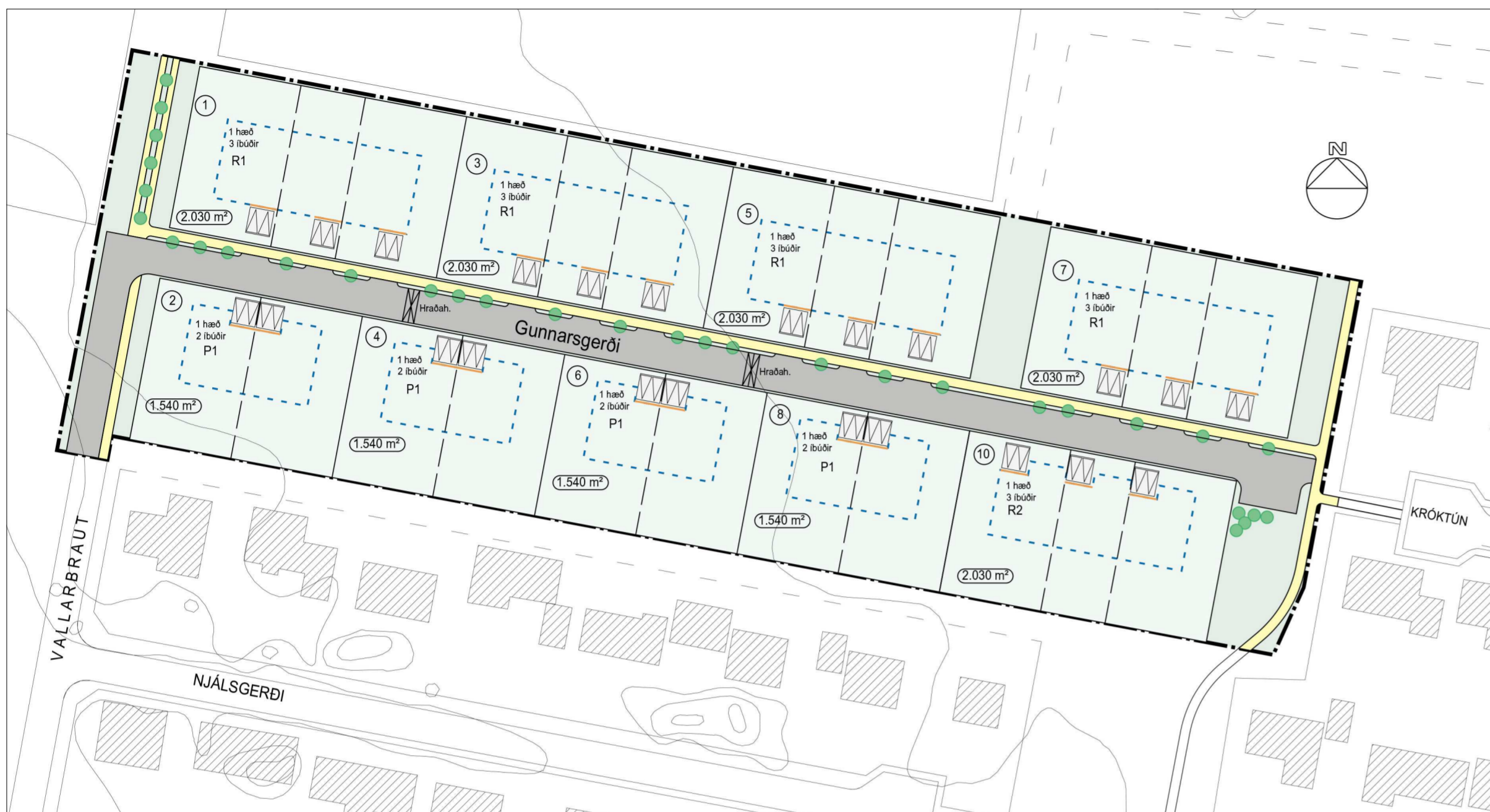
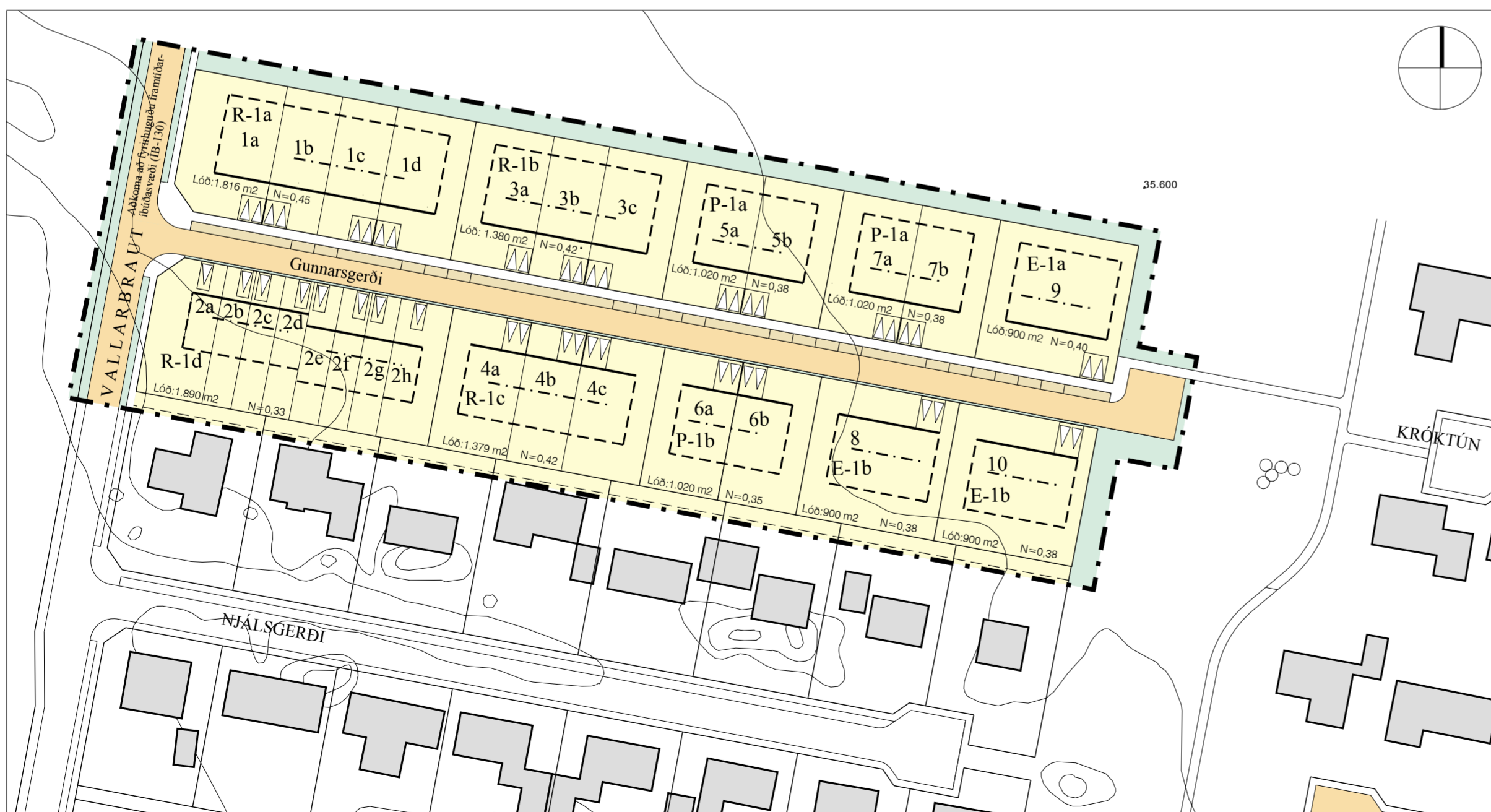


# ÍBÚÐABYGGÐ VIÐ GUNNARSGERÐI, HVOLSVELLI

## DEILISKIPULAGSBREYTING, NÓVEMBER 2016 - M. 1:1000



GILDANDI DEILISKIPULAG M. 1:1000  
Gildandi deiliskipulag samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings eystra 25.11.2004 með áörðum 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 húsgæða, skortur á gestabilastæðum, skilgreining byggingarreita, stærð opins svæðis á milli Gunnarsgerðis og Króktúns og fl.

#### SKIPULAGSSVÆÐIÐ

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

#### TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

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

#### FORSENDUR, MARKMIÐ OG INNTAK DEILISKIPULAGS TILLOGU,

##### Forsendur og markmið

Markmið tillogunnar er að bregðast við brýnni þörf á íbúðum á Hvolsvelli með því m. a. að skilgreina lóðir fyrir íbúðir í fjölbreytilegum einnar hæðar húsgæðum, 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 bilastæða. Almenn er gert ráð fyrir tveimur bilastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, en á lóð nr. 2 þar sem skilgreindar eru smábúðir er aðeins gerð krufa um 1 bilastæði á íbúð. Til viðbótar við bilastæði á lóðum koma samsíða gestastæði í götu.
- Breytingar á staðsetningu bilastæða 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 upprætti 001.

##### SKILMÁLAR

###### Byggingarreitir

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

###### Húsgæðir

Á svæðinu er heimilt að reisa einnar hæðar raðhús (R-1), parhús (P-1) og einbýlishús (E-1) Bilgeymslur skulu vera innbyggðar. Ekki er gert ráð fyrir bilgeymslum í húsgæði R-1d. Þök skulu almenn vera hallandi, sem næst 15°.

###### 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 smábúðum (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 er skilgreint parhús (P-1a)

###### Einbýlishús (E-1)

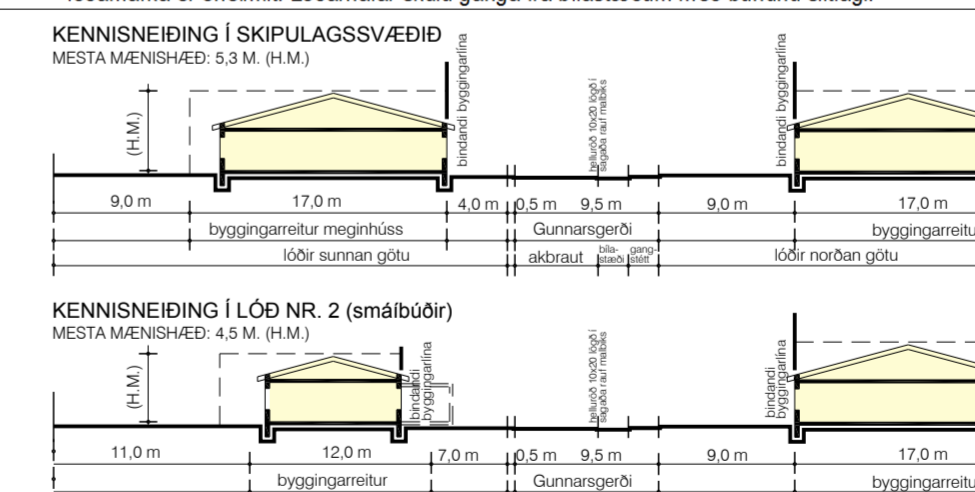
Á lóðinni nr. 6 sunnan götu er skilgreint parhús (P-1b)

###### Nýtingarhlutfall

Á upprætti er skráðar lóðastærðir og hámarksnýtingarhlutfall (N)

###### Frágangur lóða

Landhæð á lóðarmörkum skal vera samkv. uppgefnu hæðarkötum á mæli- og læðarlóðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu á milli hæðakóta. Allt jarðbrask utan lóðamarka er óheimilt. Lóðarhafar skulu ganga frá bilastæðum með bundnu slitlagi.



ANNAD:  
Á mæli- og læðarlóðum koma fram stærðir og mælsetningar lóða og byggingarreita, hæðarlega ásamt kvóðum vegna gatna, stíga, að- og fráveitna.  
Hnitakerfi: Ísnet  
Hæðarkerfi: Ísnet  
Hæðarlínubil: 1m.  
Húshorn eru mæld á þakbrúnum.  
Legu göngustiga 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.  
SKÓLAVÖRUBÚSTÍG 3 101 REYKJAVÍK  
SÍMIL: 552-8740 FAX: 562-8740  
NETFANG: TEIKNA@TEIKNA.IS

RANGÁRÞING EYSTRÁ, HVOLSVÖLLUR	
ÍBÚÐABYGGÐ VIÐ GUNNARSGERÐI	VERK 16-361
DEILISKIPULAGSBREYTING	BLAÐ 001
HANNAÐ gy	TEIKNAD gy
KVARÐI 1:1000, 1:500 á A2	REYKJAVÍK 2017-01-17 BREYTT 2017-05-12 (eftir auglýsingu)



Þéttbýlisuppráttur úr aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 (ekki í kvarði)

### SKÝRINGAR:

- R-1 Raðhús á einni hæð með innbyggðri bilgeymslu R-1d (smábúðir) á lóð nr. 2 eru án bilgeymslu
- P-1 Parhús á einni hæð með innbyggðri bilgeymslu
- E-1 Einbýlishús á einni hæð með innbyggðri bilgeymslu
- ∇∇∇ Bifreiðastæði innan lóðar og fjöldi
- Útlínur lóða
- Byggingarreitir á lóð
- Bindandi byggingarlína Hús snerti a.m.k. þá línu
- Megin mænisstefna
- Bilastæði 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 grasseim 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 (húsgæði R-1d) gangi út úr byggingarlínu við Gunnarsgerði.  
Bindandi byggingarlína á lóðunum nr. 4, 6, 8 og 10 færast til suðurs og verður 7 m frá norðurarmörkum lóða. Dýpt byggingareita verður 15 m