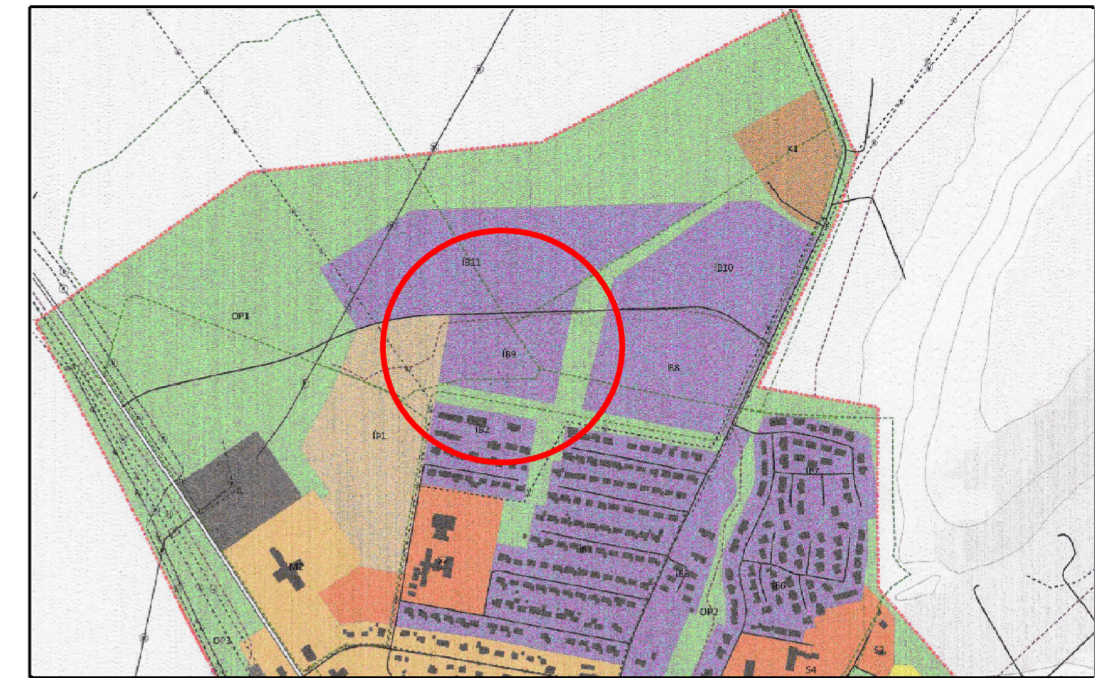




Gildandi deiliskipulag frá 17.4.2020, mkv. 1:2.000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi í apríl 2023, mkv. 1:2.000



Skipulagsuppráttur Aðalskipulag Rangárþings-eystra 2012-2024, Hvolsvöllur.

SKÝRINGAR:

- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- GÖNGUSTÍGAR TIL VIÐMÍÐUNAR.
- BILASTÆDI TIL SKÝRINGA
- ES EINBÝLISHÚS STÆRRI
- EL EINBÝLISHÚS MINNI
- ER EINBÝLISHÚS MED RISÞAKI
- PS PARHÚS STÆRRI
- PL PARHÚS MINNI
- PR PARHÚS MED RISÞAKI
- R3 RADHÚS 3 IBÚÐA
- R4 RADHÚS 4 IBÚÐA
- R5 RADHÚS 5 IBÚÐA (2H)
- RS RADHÚS ALLT AÐ 8 IBÚÐA
- F2 FJÖLBÝLI ALLT AÐ 10 IBÚÐA (2H)
- F3 FJÖLBÝLI 5 IBÚÐA (2H)
- F4 FJÖLBÝLI 8 IBÚÐA (2H)
- F5 FJÖLBÝLI 12 IBÚÐA (2H)
- STÆRD LÓÐA
- HÚS SÝND TIL SKÝRINGAR
- SNID A-A
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- SORP-, HJÓLASKÝLI

Inngangur

Gerð er önnur breyting á deiliskipulagi íbúðabygðar og opins svæðis norðan byggðar á Hvolsvelli sem samþykkt var 17.4.2020 en fyrirhugað er að fjölga íbúðum innan Bergþorgeris og bæta við fjölbýlum og minni sérþykum.

Forsendur og markmið

Markmið breytingarinnar er að koma til móts aukna eftirspurn eftir íbúðum sem og einni minni íbúðum í þéttbýlinu. Gera þarf breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 til samræmis þar sem íbúðum er fjölgað úr 40 í 90 og verður sú breyting auglýst samhliða breytingu á deiliskipulagi.

Breyting á deiliskipulagi

Deiliskipulagsbreytingin gengur út á það felldar eru út 9 einbýlishúsalóðir og 6 parhúsalóðir við Bergþorgeri.

Í stað parhúsa er heimilt að reisa tvö tíu íbúða fjölbýli á tveimur hæðum að gerð F2 og tvö fimmm íbúða raðhús. Í stað 6 einbýlishúsa er gerð ráð fyrir tveimur lóðum. Á annari lóðinni er heimilt að reisa þrjár gerðir af lítlum fjölbýlum á tveimur hæðum með risþaki, fimmm, átta og 12 íbúða. Á hinni lóðinni er heimilt að reisa þrjú parhús og þrjú einbýlishús með á tveimur hæðum með risþaki.

Við töflu 1 í greinargerð á bls. 10 breytast og batast við eftirfarandi upplýsingar um helstu stærðir íbúðabygðar:

Húsagerð	Fjöldi húsa/íbúðir	Hámarksgrunnflötur húsa m ²	Meðalstærð íbúða m ²	Lóðstærðir m ²
E-Einbýlishús	3/3	60	120	3144
PR-Parhús	3/6	120	120	3144
RS-Raðhús	2/10	560	160	1791-1868
F2-Fjölbýlishús	2/20	585	75	1514-2309
F3-Fjölbýlishús	1/6	155	63	5221
F4-Fjölbýlishús	1/8	260	68	5221
F5-Fjölbýlishús	1/12	546	91	5221

Við töflu 2 í greinargerð bls. 11 bættist við eftirfarandi húsagerðir:

Mark	Gerð	Lýsing/ákvæði
ER	Einbýlishús, tvílyft með risþaki	Stakstæð einbýli á tveimur hæðum með risþaki. Hámarksgrunnflötur hús 60 m ² , þakgerð mænispak og þakhalli 35-45°. Hámarksstærð í mæni 7,5 m. Svalir mega ganga 1,6 m út fyrir byggingareit. Efnisval skal samræmt öðrum húsum innan lóðar en litaval má vera mismunandi. Tvö bílastæði fylgja hverju húsi. Skilgreindur er sérárfnotareitur umhverfis hvert hús sem má fara 2 metra út fyrir byggingareit.
PR	Parhús, tvílyft með risþaki	Parhús á tveimur hæðum með risþaki. Hámarksgrunnflötur hús 120 m ² , þakgerð mænispak og þakhalli 35-45°. Hámarksstærð í mæni 7,5 m. Svalir mega ganga 1,6 m út fyrir byggingareit. Efnisval skal samræmt öðrum húsum innan lóðar en litaval má vera mismunandi. Tvö bílastæði fylgja hverju parhúsi. Skilgreindur er sérárfnotareitur umhverfis hvert hús sem má fara 2 metra út fyrir byggingareit.
RS	Raðhús, tvær hæðir	Heimilt er að byggja tveggja hæða raðhús fyrir fimmm íbúðir. Þakgerð mænispak, hámarksstærð í mæni 7,5 m. Einstaka minniháttar byggingahlutar mega fara 30 cm út fyrir byggingareit s.s. þakkegg eða gluggafrágangur. Skyggni yfir inngangi mega fara 1,2 m út fyrir byggingareit en önnur skyggni ekki leyfileg s.s. skyggni yfir svalir. Gera skal ráð fyrir uppbotri í útteggjum á langhlidum bygginga með lita- eða efnisvali. Sérárfnotareitur skal fylgja hverri íbúð og má hann ganga fjóra metra út fyrir byggingareit. Afmarka má sérárfnotareiti með laggdrótri, runnum eða skjólveggjum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekk vera harri en 1,5 m þeir skulu snúa 90° á húsíð. Bílastæði eru skilgreind innan lóðar.

F2	Tíu íbúða fjölbýlishús, tvær hæðir.	Innan lóðar F2 er gerð ráð fyrir 10 íbúða fjölbýlishúsi. Hámarksgrunnflötur hús 585 m ² . Þakgerð mænispak og þakhalli 35-45°. Hámarksstærð í mæni 7,5 m. Opinn svalagangur leyfilegur. Íbúðarsvalir mega ganga 1,8 m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingahlutar mega fara 30 cm út fyrir byggingareit s.s. þakkegg eða gluggafrágangur. Skyggni yfir inngangi mega fara 1,2 m út fyrir byggingareit en önnur skyggni ekki leyfileg s.s. skyggni yfir svalir. Gera skal ráð fyrir uppbotri í útteggjum á langhlidum bygginga með eftirfarandi hætti: A.m.k. 1/3 af úthlið og 2/3 hlutar úthliða skal draga inn um a.m.k. 2 m. Djúpt bygginga skal vera að hámarki 10,5 m (að svalagangi meðtöldum ef hann er til staðar). Skilgreindur er sérárfnotareitur umhverfis hvert hús sem má fara 2 metra út fyrir byggingareit, afmarka má sérárfnotareiti með laggdrótri eða runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekk vera harri en 1,5 m þeir skulu snúa 90° á húsíð og mega ekki vera ná meira en 2 m frá útteggi. Bílastæði eru skilgreind innan lóðar. Efnisval skal samræmt öðrum húsum innan lóðar en litaval má vera mismunandi. Innan lóðar eru skilgreind sorp- og hjólaskýli sem eru á bilinu 40-55 m ² . Salarahæð skýla má mest vera 2,8 m.
F3	Fjölbýlishús, tvílyft með risþaki	Heimilt er að byggja tveggja hæða fjölbýlishús fyrir sex íbúðir. Hámarksgrunnflötur hús 260 m ² , þakgerð mænispak og þakhalli 35-45°. Hámarksstærð í mæni 7,5 m. Opinn svalagangur leyfilegur. Íbúðarsvalir mega ganga 1,8 m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingahlutar mega fara 30 cm út fyrir byggingareit s.s. þakkegg eða gluggafrágangur. Skyggni yfir inngangi mega fara 1,2 m út fyrir byggingareit en önnur skyggni ekki leyfileg s.s. skyggni yfir svalir. Gera skal ráð fyrir uppbotri í útteggjum á langhlidum bygginga með eftirfarandi hætti: A.m.k. 1/3 af úthlið og 2/3 hlutar úthliða skal draga inn um a.m.k. 2 m. Djúpt bygginga skal vera að hámarki 10,5 m (að svalagangi meðtöldum ef hann er til staðar). Skilgreindur er sérárfnotareitur umhverfis hvert hús sem má fara 2 metra út fyrir byggingareit, afmarka má sérárfnotareiti með laggdrótri eða runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekk vera harri en 1,5 m þeir skulu snúa 90° á húsíð og mega ekki vera ná meira en 2 m frá útteggi. Bílastæði eru skilgreind innan lóðar. Efnisval skal samræmt öðrum húsum innan lóðar en litaval má vera mismunandi. Innan lóðar eru skilgreind sorp- og hjólaskýli sem eru á bilinu 40-55 m ² . Salarahæð skýla má mest vera 2,8 m.

Umhverfisáhrif

Breytingin mun ekki hafa umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér. Með fjölgun minni íbúða á svæðinu er verið að svara eftirspurn eftir minni íbúðum og íbúðagerði innan svæðisins verða fjölbreytari fyrir vikið. Verið er að fjölga íbúðum umtalsvert og þar með mun umferða um svæðið aukast. Við lóðarhönnun á breytingarsvæðum er gerð ráð fyrir vanddrátt hönnun þar sem a.m.k. 50% yfirborðs skal vera gegndræpt. Gerð er ráð fyrir göðum göngutengingum og breiðum stígum ásamt grænum dvalarsvæðum sem auka gæði fyrir íbúa svæðisins.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__

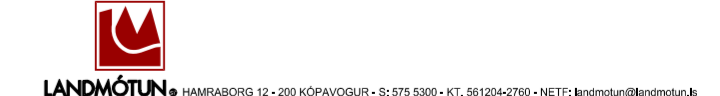
og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í _____

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

BR.	DAGS.	BREYTING	REKNI.	TEKNI.
-----	-------	----------	--------	--------



DEILISKIPULAG ÍBÚÐABYGGÐAR NORÐAN BYGGÐAR Á HVOLSVELLI
TILLAGA AÐ BREYTINGU

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

KVANDÍ: 2000 A2
VERKNI.

8613-DI1806B

SKIPULAG: DG, ÖÖG
TEKNI: DG, ÖÖG
SAMBYKKT: ÖÖG
KT.
KÓPAVOGUR
DAGS, 17.06.2023
TEKNI, NR.
00