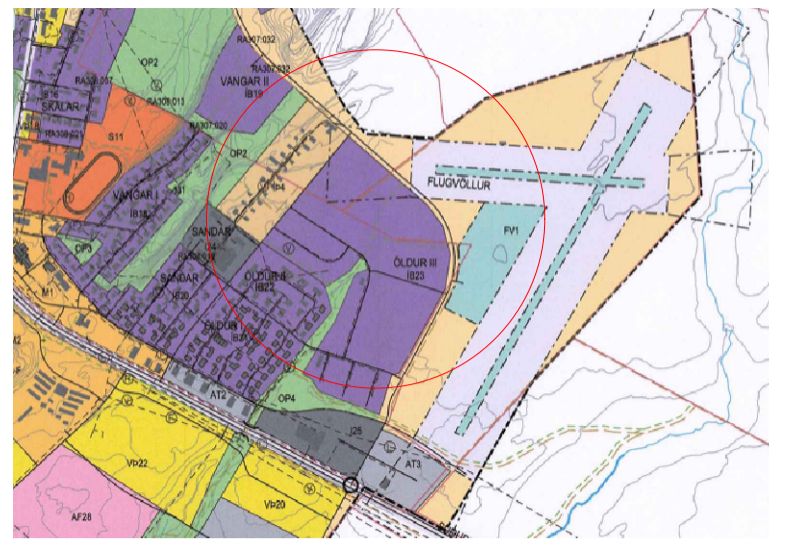


Öldur III á Hellu, deiliskipulagsbreyting



HLUHI AÐALSKIPULAGS RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR Í KVARÐA 1:1500



BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:1000

- SKÝRINGAR
- Lóðamörk
 - Lóðamörk innri
 - Grænt svæði
 - Byggingareitir
 - Bundin byggingalína
 - Mænisstefna
 - Núverandi hús
 - Lóðastærð í m²
 - Lóð nr.
 - Hnit lóða nr.
 - Manir
 - Götur
 - Bilastæði
 - Gangbraut
 - Gangstétt/göngustígar
 - Reiðstígar
 - Fráveita
 - Vatnsveita
 - Hitaveita
 - Landamerki, óviss
 - Skipulagssvæði
 - Svæðið sem breytingin nær til

SAMPYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, var samþykkt skv. 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br í skipulags- og umhverfisnefnd þann _____ og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafrestri til _____

f.h. Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

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

Inngangur

Gerð er breyting á deiliskipulagi fyrir íbúðarbyggð sem kennd er við Öldur III á Hellu. Breytingin tekur til hluta þeirra 4 ha svæðis milli Langöldu og Helluvangs, norðan Eyjasands. Það nær til gatanna Kjarröldu, Lyngöldu, Melöldu og Móöldu og byggingareita norðan og austan til á svæðinu. Gildandi deiliskipulag heimilar einbýlis- rað- og parhúsalóðir en í breyttu deiliskipulagi er heimilt að vera með fjölbýlishús á 2 hæðum á nokkrum lóðum og einbýlislóðir felldar út. Eftirspurn er eftir minna og ódýrara húsnæði í sveitarfélaginu og er vilji til að koma til móts við hana.

Deiliskipulag fyrir Öldur III var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í nóvember 2018, gerð hefur verið ein breyting á skipulaginu. Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar eldra deiliskipulags með síðari breytingum.

Breytt deiliskipulag er í samræmi við stefnu í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, en þar er umrætt svæði íbúðarbyggð íB23. Þéttleiki íbúðarbyggðar skal vera á bilinu 10-35 íbúðir á hektara bruttó. Nýtingarhlutfall er almennt 0,2-0,3 en allt að 0,8 þar sem byggðin er þéttust.

Forsendur breytingar

Gildandi skipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð einbýlis-, rað-, og parhúsa. Gegnumakstur er á öllum götum og aðkoma bæði frá Langöldu og Helluvangi. Einbýlishúsalóðir við Langöldu eru fimm byggðar og við Kjarröldu og Lyngöldu hafa verið byggð fjórum raðhús. Sveitarfélagið hefur fundið fyrir því að eftirspurn er eftir litlum og ódýrari íbúðum og vill koma til móts við það með því að heimila fjölbýlishús og tvíur hæðum. Á þessu 4 ha svæði fjölga íbúðum úr 71 195-119 íbúðir.

Í deiliskipulagsbreytingu er horft til þess að á lóðum fyrir fjölbýlishús þá snúi hús þannig að birtu njóti sem best íbúðum og að á svölum/útsvæði sé hægt að njóta skjóls og birtu seinniþarfs dags.

Gatnakerfi breytt, ekki verður heimilaður gegnumakstur um Kjarröldu, Lyngöldu eða Melöldu og eftir atvikum gera þarf ráð fyrir opnu svæði / snúningspláni innst í götu sem m.a. nýstir fyrir

snjó úr götum á veturna. Áfram verður heimil gegnum akstur um Móöldu og verður gatan breikkuð. Bilastæði verða litið breytt við núverandi rað- og parhúsalóðir en norðan fjölbýlishúsa.

Deiliskipulagsbreyting

Gerð er breyting á samsetningu íbúðartegunda og nokkrum götum breytt í botngötur. Breyting er gerð á skipulagsupprætti og greinargerð.

Breytingar á upprætti

Lóðum sem ætlaðar voru fyrir einbýlishús er breytt í lóðir fyrir fjölbýlishús og parhús. Göturarnar Kjarr-ald, Lyngalda og Melalda verða botngötur með aðkomu frá Langöldu. Móalda verður áfram opin austur á Helluvang en gatan er breikkuð/færð norðar. Melalda verður einnig breikkuð í 7m breidd. Mörk skipulagssvæðis eru færð norðar og lóðir einnig. Göngustig er breytt, hann er færður frá Helluvangi inn í austasta hluta byggðarinnar. Staðföng lóða uppfærast í samræmi við þegar byggð hús.

Breytingar í greinargerð

Kafli 4.1 Íbúðarbyggð
Stefna í gildandi skipulagi: Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðarbyggð með einbýlis-, rað- og parhúsum.

Stefna í breyttu skipulagi: Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðarbyggð með einbýlis-, rað- og parhúsum ásamt fjölbýlishúsum á 2 hæðum.

Kafli 4.1.3 Kjarralda

Í stað einbýlishús í austurenda götunnar er sett parhúsalóð. Gatan verður botnlagin, með snúningspláni innst í götu.

Stefna í gildandi skipulagi: Lóðir eru á bilinu 810-1458 m2. Gert er ráð fyrir einni lóð fyrir raðhús, einni fyrir einbýlishús og fjórum fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er af Langöldu eða Helluvangi.

Stefna í breyttu skipulagi: Lóðir eru á bilinu 810-1458 m2. Gert er ráð fyrir einni lóð fyrir raðhús, einni fyrir parhús og fjórum fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er frá Langöldu.

Kafli 4.1.4 Lyngalda

Í stað einbýlishúss í austurenda götunnar er sett parhúsalóð sunnan götu og norðan götu verður lóð fyrir fjölbýlishús með aðkomu frá Melöldu. Gata verður botngötu, með snúningspláni innst í götu.

Stefna í gildandi skipulagi: 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.

Stefna í breyttu skipulagi: Lóðir eru á bilinu 810-1500 m2. Gert er ráð fyrir einni lóð fyrir parhús, þremur fyrir raðhús, einni fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er frá Langöldu.

Kafli 4.1.5 Melalda

Í stað einbýlishúsa í austurenda götunnar eru settar lóðir fyrir fjölbýlishús. Gata verður botngötu, með snúningspláni innst í götu.

Stefna í gildandi skipulagi: 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.

Stefna í breyttu skipulagi: Lóðir eru á bilinu 810-2488 m2. Gert er ráð fyrir einni lóð fyrir fjölbýlishús, þremur fyrir raðhús og tveimur fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er frá Langöldu.

Kafli 4.1.6 Móalda

Í stað einbýlishúsa norðan við götuna og austast í henni eru

settar lóðir fyrir fjölbýlishús. Gatan er breikkuð úr 6 m í 7 m og færð norðar til að skapa rými fyrir bilastæði sunnan götu.

Stefna í gildandi skipulagi: Lóðir eru á bilinu 810-1232 m2. Gert er ráð fyrir sjö lóðum fyrir einbýlishús, einni fyrir raðhús og tveimur fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er af Langöldu eða Helluvangi.

Stefna í breyttu skipulagi: Lóðir eru á bilinu 1018-3269 m2. Gert er ráð fyrir fimm lóðum fyrir fjölbýlis-hús, einni fyrir raðhús og tveimur fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er frá Langöldu eða Helluvangi.

Kafli 4.2 Ákvæði fyrir íbúðarbyggð

Í gildandi skipulagi eru eftirfarandi ákvæði fyrir íbúðarbyggð.

HÚSAGEIRIR	LYSING	LÁGMARKSSTÖRRI BÍÐAR M ²	NYTINGAR- HLUTFALL
E – einbýlishús	Einbýlishús á einni hæð með sambyggðum eða sérstæðum bískúr.	120	0,4
E1 – einbýlishús	Einbýlishús á 1-2 hæðum með sambyggðum eða sérstæðum bískúr.	120	0,4
P – parhús	Parhús á einni hæð með eða án sambyggðs bískúrs.	80	0,4
R – raðhús	Raðhús með 3-4 íbúðum, með eða án sambyggðs bískúrs.	60	0,6
R1 – raðhús	Raðhús með 4-5 íbúðum, með eða án sambyggðs bískúrs.	40	0,6

Ákvæði fyrir íbúðarbyggð í breyttu skipulagi. Bætt er í töflu ákvæði fyrir fjölbýlishús.

HÚSAGEIRIR	LYSING	LÁGMARKSSTÖRRI BÍÐAR M ²	NYTINGAR- HLUTFALL
E – einbýlishús	Einbýlishús á einni hæð með sambyggðum eða sérstæðum bískúr.	120	0,4
E1 – einbýlishús	Einbýlishús á 1-2 hæðum með sambyggðum eða sérstæðum bískúr.	120	0,4
P – parhús	Parhús á einni hæð með eða án sambyggðs bískúrs.	80	0,4
R – raðhús	Raðhús með 3-4 íbúðum, með eða án sambyggðs bískúrs.	60	0,6
R1 – raðhús	Raðhús með 4-5 íbúðum, með eða án sambyggðs bískúrs.	40	0,6
F – fjölbýlishús	Fjölbýlishús með 6 til 30 íbúðum á tveimur hæðum. Heimilt að hafa kjallara.	40	0,8

Kafli 4.2.6 Fjölbýlishús F

Nýr kafli með skilmálum fyrir fjölbýlishús.

Heimilt er að byggja fjölbýlishús á 2 hæðum. Mænishæð getur verið allt að 8,5 m v. gölfloka jarð-hæðar. Heimilt er að hafa kjallara s.s. fyrir geymslu, hjól o.fl. en ekki er heimilt að hafa íbúðir í kjallara. Frágengið fyrirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gölfhæð jarð-hæðar.

Kafli 4.4.2 Bilastæði

Stefna í gildandi skipulagi: Bilastæði á íbúðarlóðum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breyt-ingu nr. 280/2014. Gert er ráð fyrir 3 bilastæðum við einbýlishús, 2 bilastæðum við parhús og raðhús, en gera má ráð fyrir þrjú staði þar sem því verður við komið. Ekki er gert ráð fyrir bilastæði fyrir stóra bíla innan íbúðar-svæða. Á íbúðarlóðum skulu bilastæði sem liggja hornrétt á götu ekki vera styttri en 7 m framan við bilageymslur. Bilastæði eru sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Stefna í breyttu skipulagi: Bilastæði á íbúðarlóðum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breyt-ingu nr. 280/2014. Gert er ráð fyrir 3 bilastæðum við einbýlishús, 2 bilastæðum við parhús og raðhús, en gera má ráð fyrir þrjú staði þar sem því verður við komið. Við fjölbýlishús er gert ráð fyrir 1,25 bilastæði fyrir hverja íbúð, heimilt að miða við 2 fyrir hverja íbúð þar sem því er viðkomandi, t.d. þar sem eru færri en 10 íbúðir í fjölbýlishúsi. Ekki er gert ráð fyrir bilastæði fyrir stóra bíla innan íbúðarsvæða. Á íbúðarlóðum skulu bilastæði sem liggja hornrétt á götu ekki vera styttri en 7 m framan við bilageymslur. Bilastæði eru sýnd til skýringar á deiliskipulagsupprætti.

Umhverfisáhrif

Með því að heimila fjölbýlishús og parhús í stað einbýlishúsa er verið að auka fjölbreytni í lóðaframboði en samhlíð mun íbúðum fjölga og að sama skapi eykst umferð. Til að minnka gegnumakstur þá er þremur götum breytt í botngötur í stað þess að þar sé heimilaður gegnumakstur, en sú sem áfram verður opin mun verða breikkuð. Fæstar lóðanna sem breytingin nær til eru byggðar. Sveitarfélagið metur áhrif af breytingunni jákvæð og að með henni verði svæðið eftirsóknarverðara til uppbyggingar og búsætu og fjölgi þar með íbúðum.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Auglýsing breytingar deiliskipulag verður voríð 2026. Óskað er eftir umsögnum

- RARIK
- Veitum
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands

Eftir atvikum verður leitað umsagna annarra aðila s.s. innan sveitarfélags.



SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
114380	A1	GAL/AB/IS	ÁJ
MELIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:1000/1:1500	21.04.2026	---	