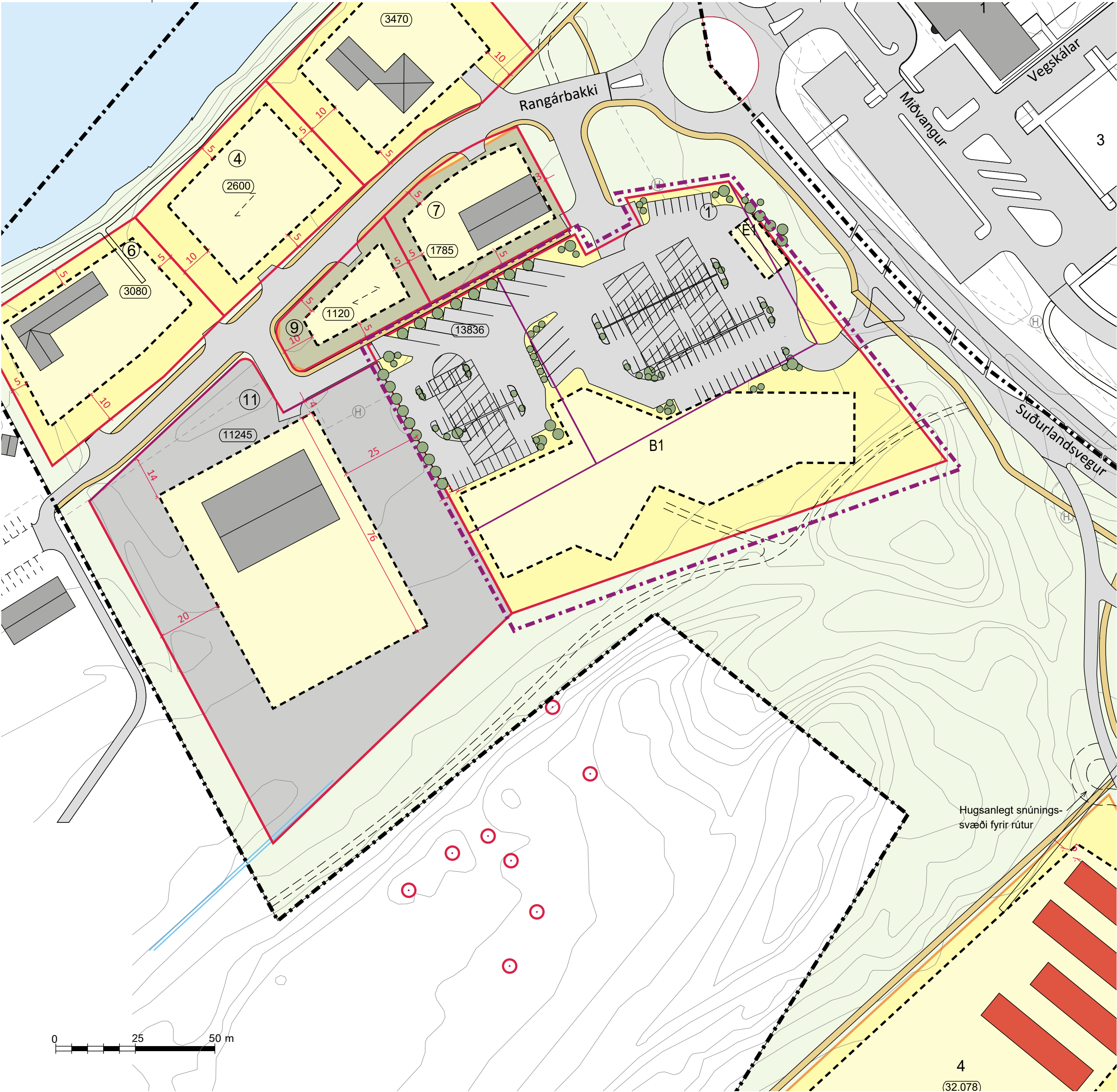




Gildandi deiliskipulag samþykkt af sveitarstjórn Rangárpings ytra 01.02.2013 mkv: 1:1000

Hluti af gildandi skipulagsskilmálum fyrir breytingar

- 4. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR
- 4.1. Hönnun og uppdættir
- Húsagerðir eru frjalsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatröum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.
- 4.2 Mæliblöð
- Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreitir húsa. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka. Stefna aðalmænis er sýnd á skipulagsuppdraetti. Þakform er frjálst.
- 4.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði. Lóðó er áhersla á að lóðafrágangur og umgengni sé til fyrirmyndar. Samræmis skal gætt við framkvæmdir á lóðamörkum, sem skulu vera í samvinnu við sveitarfélagið. Við gróðursetningu ber að sjá til þess að útsýni við gatnamót skerðist ekki.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi mkv: 1:1000

Greinargerð
Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Rangárbakka á Helli. Svæðin eru auðkennd sem B4 og B6 í aðalskipulagi Rangárpings ytra á Helli 2010-2022, með síðari breytingum. Skipulagssvæðið afmarkast til norðurs af Suðurlandsvegi, til austurs af bökkum og hæðum Gaddstaðafalla, til suðurs af lóðarlóð Rangárbakka 11 og til vesturs af Rangárbakka. Lóðirnar sem deiliskipulagsbreytingin tekur til eru lóðir nr 1,3 og 5 við Rangárbakka.

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að deiliskipulagssvæðið stækkar til suðurs. Lóðirnar Rangárbakki 1,3 og 5 eru sameinaðar í eina lóð. Lóðirnar eru í dag skilgreindar sem athafnalóðir. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir að sameinuð lóð verði skilgreind sem verslunar- og þjónustulóð. Afmarkaður er byggingareitur fyrir verslunar- og þjónustubyggingar á lóðinni. Einnig eru afmarkaður byggingareitir fyrir sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði pr. 50 m². Vegtengingar við Þjóðveg 1 eru óbreyttar frá gildandi deiliskipulagi. Áformað er að byggja í tveimur áföngum. Í fyrsta áfanga er áætlað að fjarlægja hús hús að Rangárbökkum 1-3 og byggja Verslunar og veitingaþjónustubyggingu. Í öðrum áfanga er áætlað að rífa byggingu að Rangárbökkum 5 og byggja Verslunar og veitingaþjónustubyggingu.

BYGGINGARSKILMÁLAR

Verslun og þjónustubygging Vp

B1: Verslunar- og veitingaþjónustubygging.
Húsið er á einni hæð auk kjallara, með möguleika á millipalli þar sem hæð leyfir, í allt að helmingi hússins. Hámarks mænishæð er 10 metra frá gólfu fyrstu hæðar. Minni byggingarhlutar mega þó ná hærra upp úr þaki. Þak byggingar verður hallandi mænispak (burstir). Hámarksbyggingamagn er 5.200 m³. Gert er ráð fyrir sérstakri sorpaðstöðu fyrir bygginguna og skal hún staðsett nálægt vörumóttöku.

Hámarksbyggingamagn á B1 er 3000 m³ ofanjarðar. Hámarks byggingamagn kjallara er 2.200 m³. Heimilt er að áfangaskipta innlögn aðaluppdráttá þannig að hluti bygginga sé lagður fyrir í einu. Samræma skal þakform illta og efnisval.

E1 Sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti

Innan byggingareits er heimilt að reisa sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð stöð ásamt tilheyrandi mannvirkjum. Heimilt er að byggja skyggni yfir dæluþanið. Þau mannvirki sem gert er ráð fyrir eru m.a eldsneytisdæslur, eldsneytisstankar og olíuskiplur neðanjarðar og tæknirými fyrir dæluþanað. Um er að ræða hefðbundnar dæslur. Últoftunarrör má vera 3,5 metrar. Ált frárennsli frá plani stöðvarinnar skal fara í gegnum olíuskiplu. Heimilt að koma fyrir hraðhleðslustöð. Hafa skal samráð um frágang mengunarvarna við Heilbrigðiseftirlitið Suðurlands

Bílastæði:

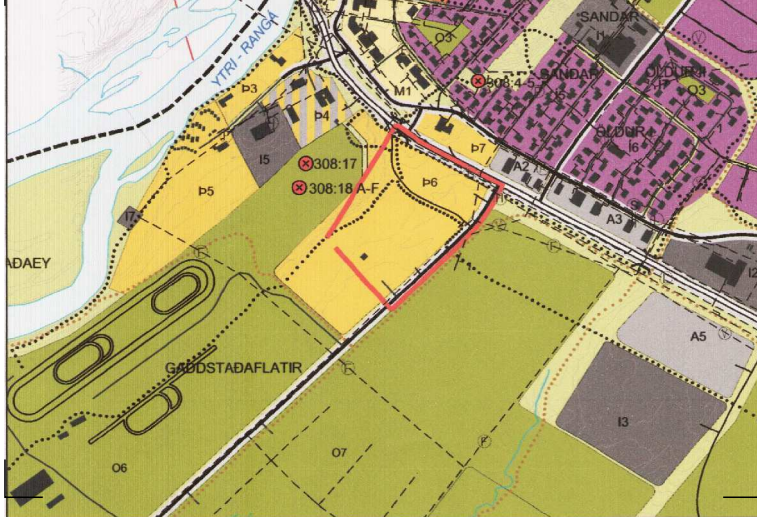
A.m.k 104 sameiginleg bílastæði eru fyrir lóðina auk 12 rútustæða.

Við hönnun húsa og lóðar skal þess gætt að nýta landkosti lóðar sem best og fella byggingar vel að landi. Miða skal við að auglýsingaskilti þeki að samanlögðu ekki meira en 10 % af flatarmáli framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingarinnar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugni lýsingu (ekki blikkandi). Útanhússlýsing húsa skal vera láttlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.

Formminjar:

Hafa skal samráð við minjavörð svæðisins meðan á skipulagsferli stendur og áður en framkvæmdir hefjast. Þar sem fornleifar koma óvænt í ljós við framkvæmdir ber þegar í stað að stöðva framkvæmdir og tilkynna fundinn til Fornleifaverndar Reikisins.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



SKÝRINGAR

Verslunar- og þjónustulóðir

Athafnalóðir

Lóðarlóð

Byggingarreitir

Núverandi byggingar

Lóð nr

Lóðastærðir m²

Mænisstefna

Hús verður rífið

Gangstétt / göngustígur

Götur

Slóðar

Bílastæði

Rafveita

Vatnsveita

Hitaveita

Fráveita

Ljósleiðari

Skipulagssvæði

Mörk þess svæðis sem Skipulagsbreyting tekur til

Lóðamörk felld niður

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við

ákvæði 1. mgr. 43. 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 breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__.

05.12.2016 Tillögunni breytt til samræmis við athugasemdir:

- Fallið frá niðurnífi á Rangárbökkum 11
- Byggingareitir B1 og B2 sameinaðir í einn byggingareit.
- Byggingareitir B3, B4 og F1 felldir niður.

26.09.2016 Tillögunni breytt til samræmis við athugasemdir:

- Textabreytingar:
- Afmörkun svæðis skýrð betur
- Bílastæði frístundahúsa
- Vegtengingar við Þjóðveg 1 eru óbreyttar

ARKÍŚ

arkitektar

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík

Kt 531107-0550 S: 511 2060

www.ark.is arkis@ark.is

16-011

Verkheiti: Suðurlandsvegur 2-4 Helli

Sveitarfélag: Hella

Staðgreinir: ----

Landúmer: ----

Verknúmer: 16-011

Hönnuður:

o Aðalsteinn Snorrason

arkitekt fai

kt.161161-2769

o Arnar Þór Jónsson

arkitekt fai

kt.010174-4819

o Birgir Tettsson

arkitekt fai

kt.020460-4589

o Björn Guðbrandsson

arkitekt fai

kt.170174-3059

o Egill Guðmundsson

arkitekt fai

kt.270152-6869

o Þóvarður L. Björgvinsson

byggingaf. bfi

kt.250572-3529

o Hönnuður aðal-/séruppdráttar:

o Hönnunarskýr:

Hannað / teiknað: b/ee Mælikvarði: 1:1000

Yfirfarið / samþykkt: bf Dagsetning: 05.07.2016

Deiliskipulagsuppdráttur

(90)1.01

teikning breyting

Deiliskipulagstillaga

Skjalafrátt 11 - 016101