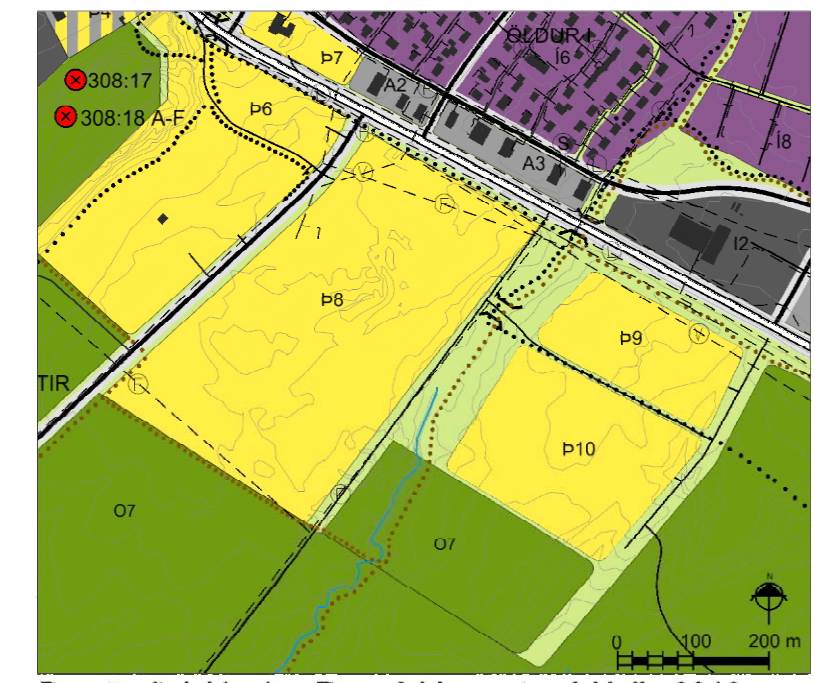




HELLA í Rangárþingi ytra

Deiliskipulag verslunar- og þjónustulóða sunnan Suðurlandsvegur



Breytt aðalskipulag Rangárþings ytra á Helli 2010-2022. Mkv. 1:10.000.



GRERINARGERÐ

1. INNGANGUR

1.1 Skipulagssvæðið

Um er að ræða verslunar- og þjónustusvæði á Helli. Svæðið er hluti svæðis sem auðkennt er sem Þ8 á "Breytt aðalskipulag Rangárþings ytra á Helli 2010-2022". Deiliskipulagið almarkast af Suðurlandsvegi til norðurs, Gaddstaðarvegi til vesturs, nýjum veg við undirgöng, hér nefndur Flatarvegur, til austurs og opnu svæði sem snýr að Gaddstaðarflötum til suðurs. Lóðir á svæðinu verða við Faxaflatar. Stærð skipulagssvæðisins er um 7 hektarar. Aðkoma að svæðinu er um nýja tengingu við suðurlandsveg (Flatarveg) og frá Gaddstaðarvegi. Einnig er gert ráð fyrir aðkomu að litum bílastæðakjörnum til suðurs um nýja götu, Sleipnisflatar.

1.2 Kortagrunnar

Gagnagrunnur er unnin í gagnagrunn frá Rangárþingi Ytra.

1.3 Skipulagsgögn

A. Deiliskipulagsupplýsingar í mælikvarða 1:1.000
B. Hluti úr Breyttu aðalskipulagi Rangárþings ytra á Helli 2010-2022, með síðari breytingum, sem sýnir tengsl við aðliggjandi svæði og núverandi byggð. Mælikvarði 1:10.000

2. LÝSING DEILISKIPULAGS

2.1 Verslunar- og þjónustulóðir

Svæðið er allt skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Lóðir eru frá 2.928m² til 31.110m². Gert er ráð fyrir ýmskonar þjónustu við ferðamenn sem og hjólmenn. Þar á meðal eldsneytisstölu, bílabjottaplani, veitingastölu, bændamarkað, bíla- hjóla- og hestaleigu, hóteltenging, í smáhýsum (bungalög) og ýmskonar verslun. Gert er ráð fyrir að byggja upp svæðið í áföngum og að bílastæði verði einnig áfangaskipt miðað við stærð bygginga í hverjum áfanga.

2.2 Stærð húsa og nýtingarhlutfall

Almennt eru stærðir húsa og nýtingarhlutfall mismunandi eftir lóðum. Sérákvæði gildir um smáhýsi á lóð Faxaflatar 2. Smáhýsi skulu dreyfð innan byggingarreitir smáhýsa með að minsta kosti 10m bíl á milli þeirra. Smáhýsi skal tengja með göngustígakerfi sem einnig tengist þjónustuhúsi og verslunar- og þjónustumiðstöð.

Lóðarheiti	Nýting	Hæðir	NH	Hæð max (m)
Fákaflatir 1	Þjónustuhús bílaleigu	1	0,30	8
Fákaflatir 2	Þjónustuhús og smáhýsi	2	0,15	9
Faxaflatar 1	Verslunar- og þjónustumiðstöð	4	0,30	20+K
Faxaflatar 2	Söluskáli rútustæði og bensinstöð	1	0,15	8

2.3 Aðkoma

Ný tenging verður inn á svæðið frá suðurlandsvegi, rétt vestan við núverandi undirgöng fyrir reið- og göngustíg. Þessi nýja tenging mun einnig nýtast iðnaðar- og athafnasvæði til austurs. Einnig verður tenging við Gaddstaðarveg til vesturs. Sunnan við svæðið verður tengibraut milli Gaddstaðarvegur og iðnaðar- og athafnasvæðisins til austurs, þaðan er aðkoma inn á litla bílastæðakjarna fyrir smáhýsi Faxaflata 2

2.4 Göngu- og reiðstigar

Göngu- og reiðstigar liggja um vestur- og norður hluta svæðisins, og tengjast göngustígakerfi og reiðstígakerfi Helli um undirgöng undir suðurlandsveg við norð-austurhorn svæðisins. Gert er ráð fyrir göngustígakerfi og reiðstíg innan svæðisins sem tengist kerfi Helli til norðurs, vesturs og á flatar til suðurs.

2.5 Veitur

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum. Byggingar innan svæðisins munu tengjast dreifikerfi Rarik og núverandi dreifikerfum neisluvatns, hitaveitu og fráveitu á Helli. Gert er ráð fyrir að allar lagnir í jörð verði í samræmi við það sem gert er ráð fyrir í aðalskipulagi Helli 2010-2022

2.6 Sorp

Gert er ráð fyrir að sortunnum verði fyrirkominn innan herrar lóðar auk þess sem sveitarfélagið mun setja upp og sjá um sortplát fyrir almenna umferð um svæðið. Sorphirða og förgun fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3. UMHVERFISÁHRIF

Hugsanleg umhverfisáhrif deiliskipulagsins eru metin í aðalskipulagsbreytingu fyrir Helli dagsett 22.02.2016

4. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir og mænissstefnur eru frjálslar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, mæliblöß, gildandi byggingarreglugerð og aðrar viðeigandi reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalritum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni ásamt tengingu gönguleiða við aðliggjandi lóðir/lóðir

4.2 Mæliblöß

Á mæliblößum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiði húsa. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka.

4.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði

Löð er áhersla á að lóðarfrágangur og umgengi sé til fyrirmyndar. Gæta skal að umferð gangandi og ríðandi umferðar verði að mestu óhindruð innan svæðisins. Samræmis skal gætt við framkvæmdir á lóðamörkum, sem skulu vera í samræmi við sveitarfélagið. Við gróðursetningu ber að sjá til þess að útsýni við gatnamót skerðist ekki.

4.4 Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar á svæðinu.

Deiliskipulag þetta sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____
f.h. Rangárþings ytra

Skýringar

- Verslunar- og þjónustulóðir
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur smáhýsa
- Götur
- Hestagerði
- Reiðstigar
- Gangstéttir/göngustigar
- Núverandi byggingar
- Lóðar númer
- Lóðarstærð m²
- Skipulagssvæði
- Rafveita
- Vatnsveita
- Hitaveita
- Fráveita
- Ljósleiðari

Deiliskipulag 1:1000

Verk: Hella - Deiliskipulag
Teikning: Deiliskipulag norður hluta svæðis Þ8

Gunnar Bergmann Stefánsson arkitekt kt: 250864-4859
GSM: 864-2282
E-mail: gunnar.bergmann@gmail.com

19.08.2016
1:1000 - A1
CBS
18810
S.01