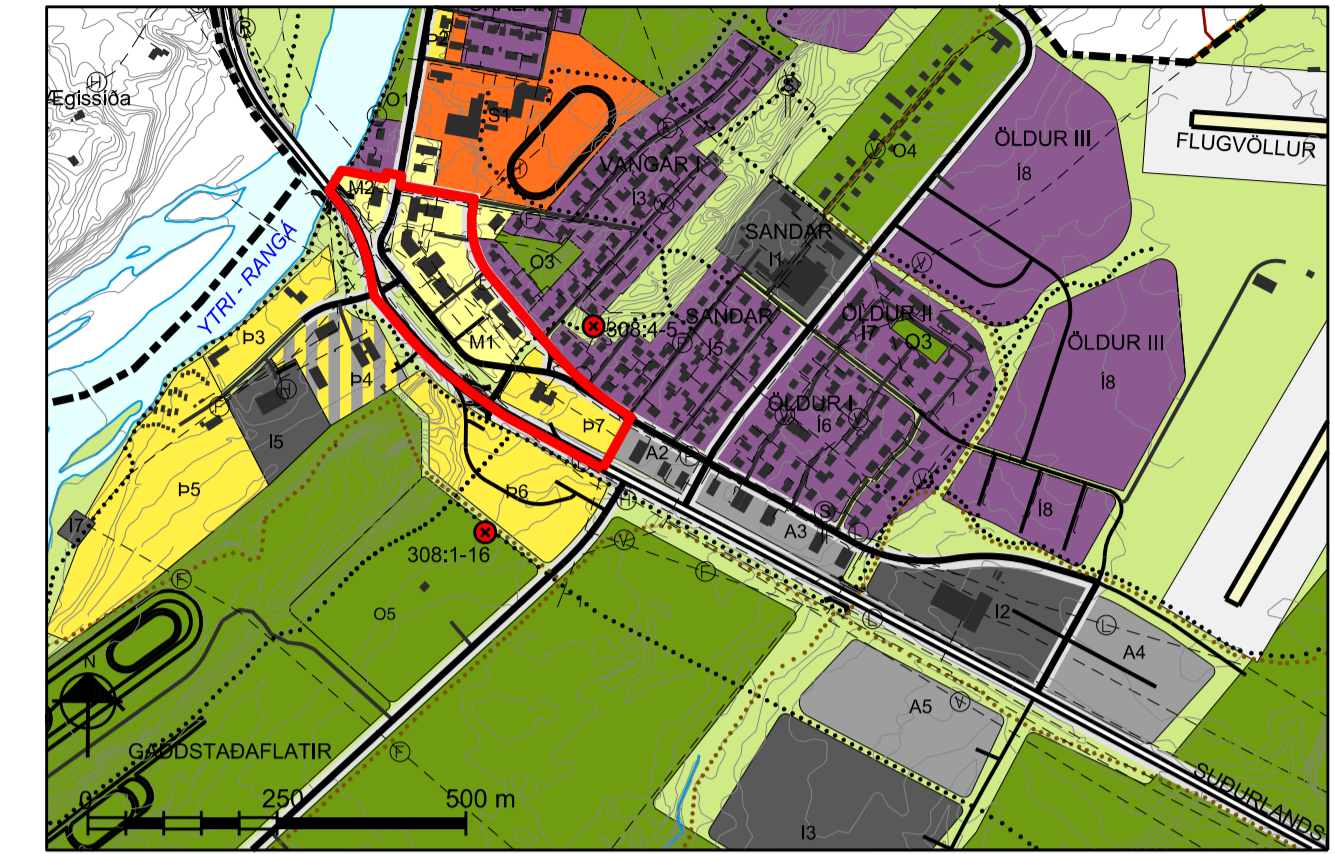
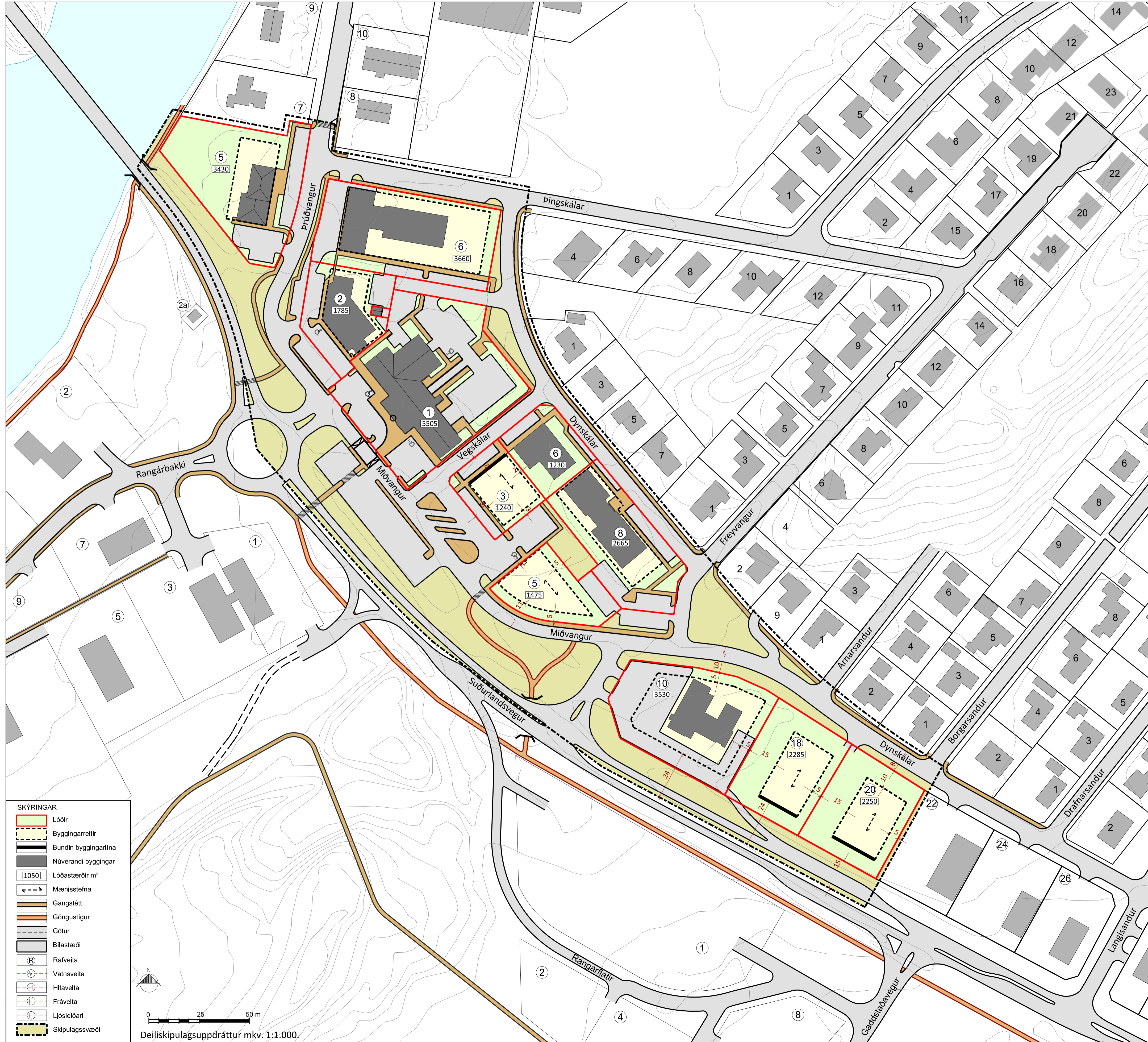


HELLA í Rangárþingi ytra

Deiliskipulag miðbæjarsvæðis



Aðalskipulag Rangárþings ytra á Helli 2010-2022, með síðari breytingum. Mkv. 1:10.000.

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

1.1 Skipulagssvæðið

Deiliskipulag miðbæjarsvæðisins á Helli tekur yfir miðbæjarsvæðið ásamt verslunar- og þjónustusvæði austan þess. Svæðið afmarkast af Dynskálum og Pingskálum að norðan, Suðurlandsvegi að sunnan, Ytri-Rangá að vestan en að austan af lóð nr. 22 við Dynskála. Svæðin eru auðkennð sem M1, M2 og b7 í aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022, með síðari breytingum. Með staðfestingu deiliskipulagsins fellur úr gildi eldra skipulag, dags. 12. apr. 1994 sem tekur yfir þetta svæði.

1.2 Kortgrunnur

Loftmyndir frá Loftmyndum ehf. og kortagögn IS50v frá Landmælingum Íslands. Hnit eru í ISN93.

1.3 Skipulagsgögn

- A. Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1.000.
- B. Skýringaruppráttur í mkv. 1:2.000, sem sýnir hugmyndir um fyrirkomulag á svæðinu og afstöðu til núverandi og fyrirhugaðrar byggðar á Helli.
- C. Hluti úr aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022 á Helli með síðari breytingum, sem sýnir tengsl við gildandi skipulag, mkv. 1:10.000.

2. LÝSING DEILISKIPULAGS

2.1 Miðbæjarlóðir

Á reit M1 er ein eignarlóð, lóð Arion-banka Prúðvangi 5 og er hún þegar byggð. Á reit M2 eru 7 lóðir sem eru frá 1.000 - 5.500m² að stærð. Þær eru allar byggðar, nema lóðir að Miðvangi 3 og 5, en gert er ráð fyrir mögulegri stækun bygginga á öðrum lóðum nema hvað lóð við Prúðvang 2A og Dynskála 6 eru fullbyggðar.

2.2 Verslunar- og þjónustulóðir

Á reit b7 eru þrjár lóðir 2.200 - 3.550m² að stærð. Tvær lóðanna eru óbyggðar en Dynskálar 10 er byggð og verður heimilt að byggja innan núverandi byggingareitis.

2.3 Stærð húsa og nýtingarhlutfall

Byggingarreitir eru sýndir á upprætti fyrir hverja lóð og verða hús staðsett í samráði við byggingarfulltrúa. Hugmynd um staðsetningu húsa er sýnd á skýringarupprætti.

Lóðarheiti og nr.	lóð m ²	Nýtingarhl. lóðar	Fjöldi hæða
Prúðvangur 2	1.785	0,1-0,3	1-2
Prúðvangur 2B	50	0,45	1
Prúðvangur 5	3.430	0,1-0,3	1
Prúðvangur 6	3.660	0,5-0,8	2-3
Miðvangur 1	5.410	0,5-0,8	3-4
Miðvangur 3	1.050	0,5-0,8	2-3
Miðvangur 5	1.875	0,5-0,8	2-3
Dynskálar 6	1.239	0,46	1-2
Dynskálar 8	2.990	0,1-0,3	1-2
Dynskálar 10	3.532	0,1-0,3	1
Dynskálar 18	2.285	0,1-0,3	1-2
Dynskálar 20	2.252	0,1-0,3	1-2

2.4 Aðkoma / bílastæði

Aðkoma inn á miðbæjarsvæðið frá Suðurlandsvegi er um hringtösk skammt austan Rangárbúar og einnig vestan Dynskála 10. Bílastæði eru innan lóða og auk þess fjölmörg almenn stæði. Fjöldi stæða verður í samræmi við byggingareglugerð 441/1998.

2.5 Göngustígar

Göngustígar liggja um svæðið norðan- og vestanvert og tengjast núverandi stígakerfi bæjarins. Gert er ráð fyrir gangstéttum meðfram götum og munu þær tengjast annarri byggð á Helli.

2.6 Veltur

Gert er ráð fyrir megn lagnaleiðum í götum og gangstéttum. Ný hús munu tengjast dreifikerfi Rarik og núverandi dreifikerfum neysluvatns, hitaveitu og fráveitu á Helli.

2.7 Sorp

Sorp verður sett í gáma á gámavelli.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

3.1 Hönnun og upprætti

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

3.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreitir húsa. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka. Stefna aðalmælnis er sýnd á skipulagsupprætti. Þakform er frjálst.

3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði

Löð 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.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

f.h. Rangárþings ytra _____

<p>STEINSHOLT</p> <p>Laugalandi, 851 Hella Sími 487 5307 www.steinsholts.is</p>	<p>HELLA</p> <p>Deiliskipulag miðbæjarins</p>	<p>Verk: 8614 DA119</p> <p>Mkv: 1:1.000</p> <p>Bláðstærð: A1</p>	<p>Dags: 22.08.2011</p> <p>Breytt:</p>
	<p>Hannað: GG, AJ, IS</p> <p>Teiknað: IS</p>	<p>Samþykkt: Í VINSLU</p>	