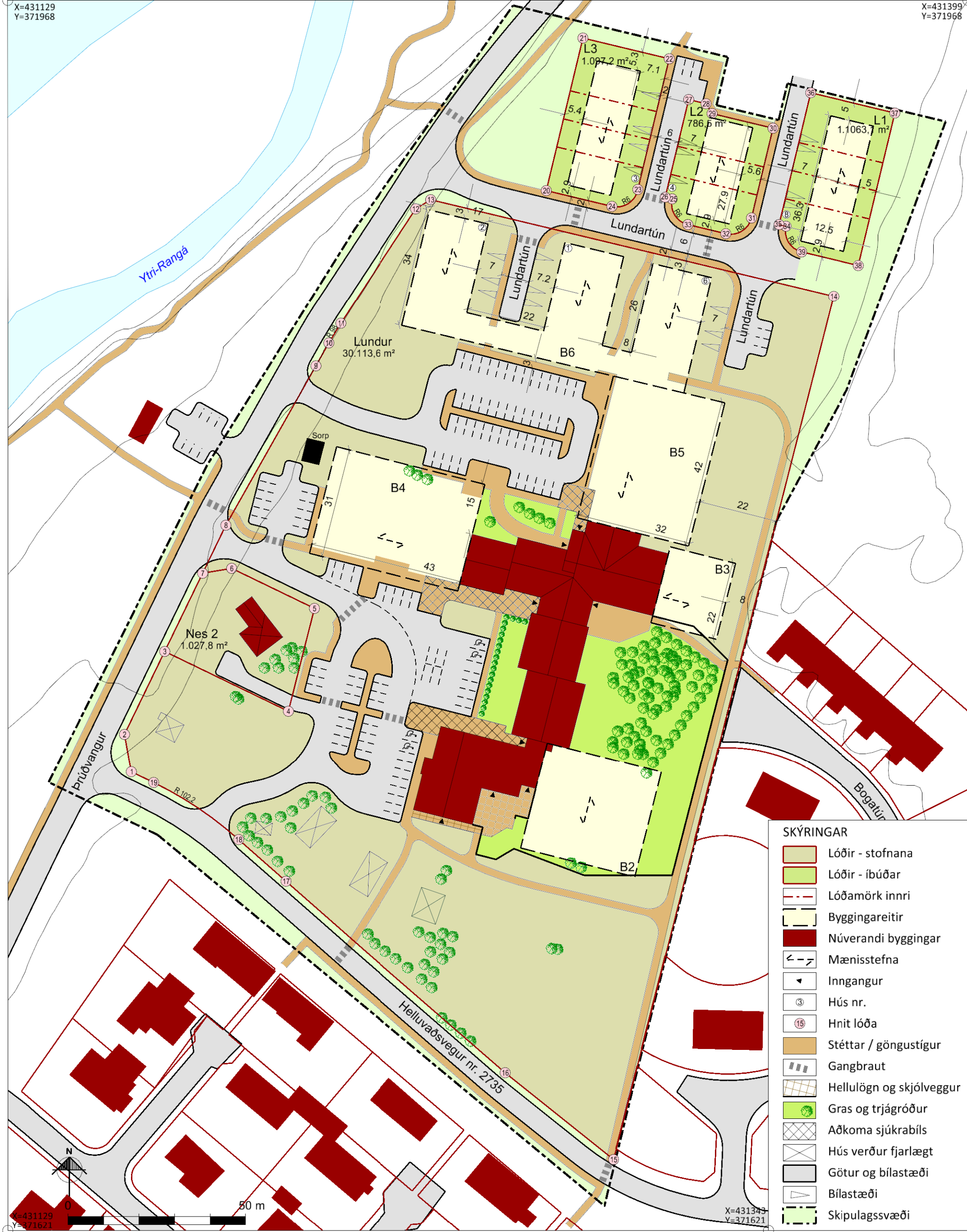


LUNDUR OG NES Á HELLU - Rangárþingi ytra

Deiliskipulag hjúkrunar- og dvalarheimilis og íbúða



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1.000.

1 INNGANGUR
Rangárþing ytra vinnur að gerð deiliskipulags fyrir Lund, dvalar- og hjúkrunarheimili á Hellu og næsta nágrænni þess. Deiliskipulagið tekur til lóðar Lundar, lóða við Seltún og nýrra lóða fyrir norðan Lund. Svæðið er skilgreint sem stofnasvæði og íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010–2022.

1.1 FORSENDUR
Skipulagið gerir ráð fyrir frekari uppbyggingu á Landi til að mæta auknum kröfum varðandi aðbúnað samhlíða því að bæta þjónustu við íbúana. Einnig fer öldruðu fólki fjölgandi og því eykst stöðugt þörfin fyrir þjónusturými. Gert er ráð fyrir að byggja við núverandi hjúkrunarheimili samhlíða því að Lundur geti þjónað þeim íbúum í nágrænninu sem nýtt geta þjónustu dvalarheimilisins. Norðan við Lund er gert ráð fyrir íbúðum sem ætlaðar eru fyrir aldurinn 60+.

Skipulagssvæðið er nýrst í þéttbýlinu á Hellu. Þar hefur um árabil verið rekið hjúkrunar- og dvalarheimilið Lundur. Umrætt svæði er grasi gróið og stöku trjáplöntur og skjólbelti. Norðan við Lund er óbeyggt svæði og er það grasi gróið. Öldruðu fólki fer fjölgandi á landinu og því eykst stöðugt þörfin fyrir þjónusturými og einnig fyrir þjónustu við þá íbúa sem kjósa að dvelja áfram heima en fá t.d. sendan heitan mat daglega. Þá eru í dag gerðar meiri kröfur um aðbúnað og aðstöðu á dvalarheimilum og er fyrirhuguð uppbygging m.a. hugsuð til að mæta þeim. Stærð skipulagssvæðis er um 4 hektarar.

1.2 SKIPULAGSGÖGN
Skipulagsupprættir eru byggðir á loftmyndum frá Loftmyndum ehf, kortagrunna Rangárþings ytra. Deiliskipulagsgögn eru unnið í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1.000.
- Skýringaruppráttur í mkv. 1:1.000 sem sýnir hugmyndir um fyrirkomulag á svæðinu og afstöðu til núverandi byggðar.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrsla.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022 í mkv. 1:10.000.

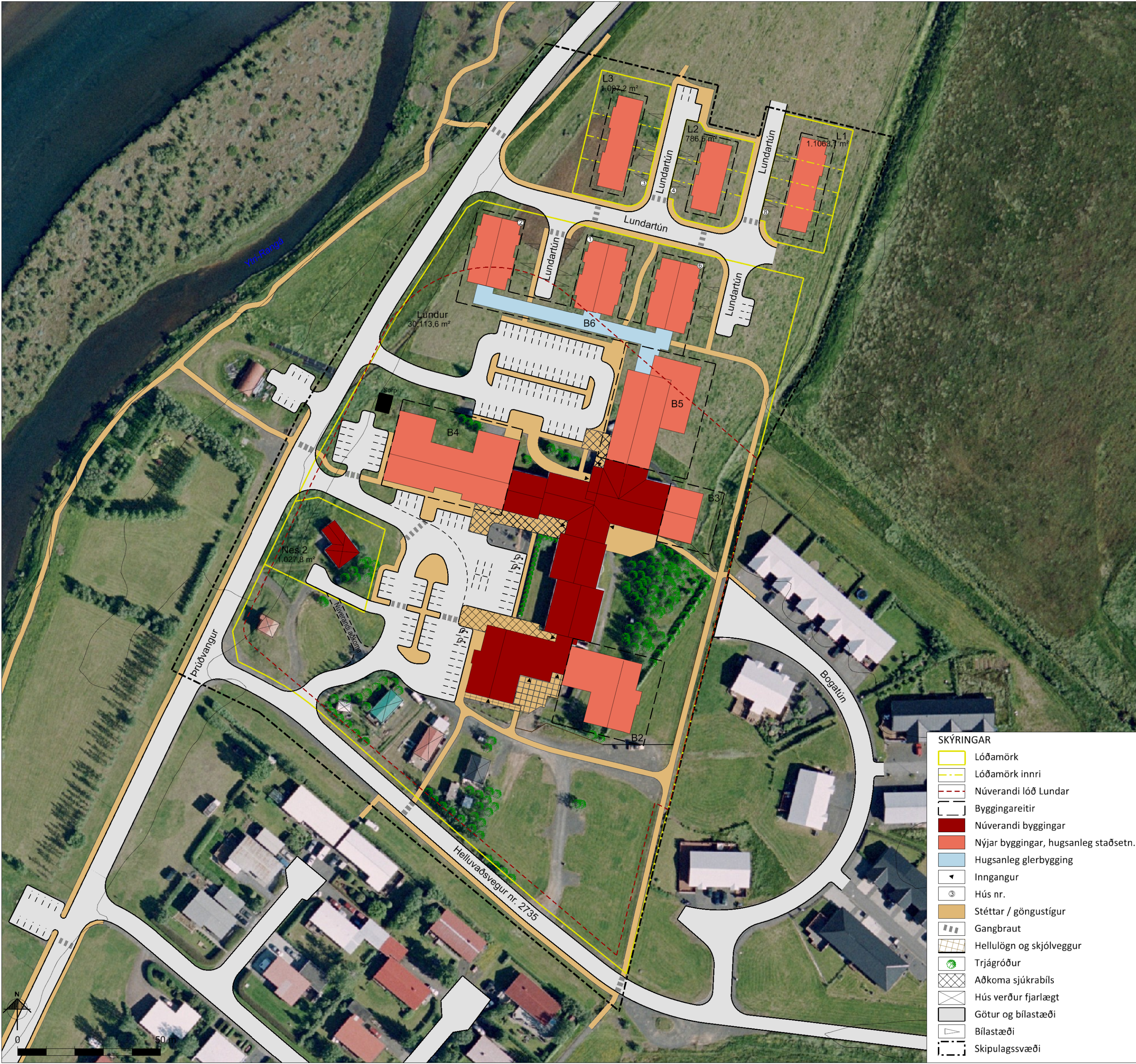
1.3 GILDANDI SKIPULAG
Í gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022 er svæðið skilgreint sem stofnasvæði og íbúðarsvæði. Á stofnasvæðinu er gert ráð fyrir stækkan dvalarheimilisins, auk byggingar þjónustubúða en íbúar þeirra munu geta nýtt sér þjónustu Lundar. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Lund. Deiliskipulag fyrir lóðir við Seltún var samþykkt 7. feb. 2009 en það verður felt úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

2 UMHVERFISKÝRSLA
2.1 MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM DEILISKIPULAGSINS
Lög um umhverfismat áætlauna hafa að megin markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem valdir hafa verið. Stefna deiliskipulags og líkleg áhrif hennar verður metin út frá eftirfarandi þáttum:

- Hagranir og félagslegir þættir, þ.e. hvaða áhrif stefnan hefur á efnahag, atvinnulíf og þar með á byggð í sveitarfélaginu. Samlegðaráhrif þess að byggja upp þjónustubúðir í næsta nágrænni hjúkrunarheimilis og bætt aðstaða eldri borgara og öryrkja varðandi aðgengi að þjónustu.
- Náttúrufræðilegir þættir, þ.m.t. sjónrænir þættir, ástandsbreyting frá aðliggjandi byggð og sjónræn áhrif vegna nálægðar við náttúruperlu eins og Ytri-Rangá.
- Heilsa og öryggi. Aðstaða til útivistar s.s. skipulag gönguleiða og aðgengi að þjónustunni sem veitt verður. Umferðaröryggi og hljóðvæði. Ríkjandi vindáttir og möguleikar á að skapa skjól og áhugaverð dvalarsvæði utan húss.
- Horft verður til þess hvaða áhrif stefna skipulags hefur á ofangreinda þætti og metin áhrif þess að halda óbreyttir stefnu (0 – kostur).
- Engar minjar eru taldar vera á skipulagssvæðinu.

2.2 SAMANBURÐUR VALKOSTA
Eftirfarandi kostir eru bornir saman:

- 0 kostur. Óbreytt staða.
- Gert er ráð fyrir talssverði uppbyggingu hjúkrunar- og þjónusturýma á Landi og að allar aðbúnaðir og þjónusta verði bætt. Þá verður þjónusta við aldraða og öryrkja almennt aukin og bætt. Einnig er fyrirhuguð bygging íbúða norðan við Lund sem eru ætlaðar fyrir aldurinn 60+.
- Umferðarlæði og bílastæði eru afmörkuð og bætt. Tenging Helluvaðsvegur við Þrúðvang er breytt lítillega og hann gerður hornréttur á Þrúðvang.



Skýringaruppráttur í mkv. 1:1.000.

0 – KOSTUR – ÁHRIF
Engar breytingar. Ásýnd svæðisins breytist ekki, hús eru almennt lágreist og því ekki áberandi í landi. Byggingar við Seltún gefa ekki jákvæða ásynd á svæðið í dag en eru á tímabundnu byggingarleyfi og því liggur fyrir að þær munu víkja. Hjórnarymi eru ekki til staðar á Landi og hörgull er á hjúkrunarrýmum. Almennt stent aðstaða á Landi ekki viðmið yfirvalda nema fækka verulega þeim rýmum sem í boði eru. Þá eru bílastæði ófullnægjandi í dag og aðgengi að starfsmannaaðstöðu, kapelli og eldhúsi er ekki góð.

NYTT SKIPULAG – ÁHRIF
Ásýnd svæðisins mun batna verulega með því að núverandi hús við Seltún verða fjarlægð og svæðið þar lagað. Fjölbreytni eykst í búsetumöguleikum fyrir eldri borgara og öryrkja auk þess sem öll aðstaða mun batna verulega og dvalarheimilið standast viðmið yfirvalda um aðbúnað. Bóðið verður upp á hjónarými. Bætt aðstaða verður fyrir venslafólk til heimsókana á Lund. Þá mun útiðastaða batna verulega með tilkomu nýrra útsvæða, lokaðra svæða og aðstöðu m.a. til takmarkaðs húsdýrahalds. Gönguleiðir verða skilgreindar og bættar verulega, auk þess sem gerð verður aðstaða við Ytri-Rangá til að setjast niður. Gerðar verða öruggar gönguleiðir yfir götur með áherslu á þá sem erfitt eiga með gang. Bætt aðstaða mun yta undir aukna útiveru og þar með betra heilsufar. Lenging Þrúðvangs og nýjar tengingar að Landi og Nes 2 munu draga úr umferð næst Landi en samhlíða mun stærri stofnun kalla á aukna umferð. Breyting á vegamótum Þrúðvangs og Helluvaðsvegur batir umferðaröryggi. Bílastæðum fjólgar talsvert og aðkoma að þjónustuvæðum heimilisins batnar verulega.

2.3 NIDURSTADA SVEITARSTJÓRNAR
Samannburður valkosta sýnir fram á kosti þess að ráðast í frekari uppbyggingu hjúkrunarrýma og íbúða á Landi. Nú þegar er skortur á hjúkrunarrýmum og með uppbyggingunni veitist öldruðum kostur á að eysa ævilöðina í heimabyggð eða sem næst henni og þá í flestum tilfellum nálægt ættingjum og vinum. Nýtt skipulag gerir ráð fyrir verulega bættari aðstöðu utanhúss sem mun skapa íbúum bætta aðstöðu til útivistar og hvetja til útivistar. Með nýju skipulagi og fyrirhuguðri uppbyggingu batnar aðkoma að Landi og skipulag kemst á bílastæði ásamt því að þeim verður fjölgað. Einnig er möguleiki að skapa áhugaverð og skjólað dvalarsvæði utanþyrna með því að nýta nýjar byggingar til myndunar skjóls.

3 DEILISKIPULAG
Lóðir Lundar og Ness 2 eru endurskilgreindar og stærð þeirra breytt. Átta lóðir við Seltún verða felldar út og sú gata lögð af. Gert er ráð fyrir nýjum lóðum og götum norðan við Lund.

3.1 LÓÐIR LUNDUR
Núverandi lóð undir hjúkrunar- og dvalarheimilið Lund á Hellu, landnr. 164953. Lóðin er 25.441 m² en er stækkuð til norðurs og verður 30.113,6 m². Núverandi byggingar eru 2.764 m² að stærð. Bílastæði eru innan lóðar.

NES 2
Lóð Ness 2, landnr. 193114, er í dag skráð 500 m² en verður 1.027,8 m². Núverandi hús er 96,6 m² og telst lóðin fullbyggð. Aðkoma er bætt lítillega og verður hún af bílastæði við Lund.

LÓÐIR L1-L3
Lóðastærðir eru á bilinu 786-1097 m². Íbúðirnar verða um 80 - 85m², ætlaðar fyrir aldurshópninn 60+. Nýtingarhlutfall lóða getur verið allt að 0,4. Bílastæði eru innan lóða og einnig sameiginlegi í götum eða við enda þeirra. Innri lóðamörk eru sýnd til skýringar og eru ekki bindandi.

3.2 BYGGINGAR
BYGGINGAREITIR Á L1-L3
Á byggingareitum lóðanna L1-L3 er heimilt að byggja raðhús með 3-4 íbúðum. Gert er ráð fyrir mænispaki og bakhalli í samræmi við núverandi byggingar á Landi. Hæð mæniss yfir gölfplötu getur verið allt að 5,8 m miðað við gölfhæð plötu. Nýtingarhlutfall lóða getur verið allt að 0,4. Bílastæði eru innan lóða.

REITUR B2
Viðbygging við Lund til suðausturs. Gert er ráð fyrir aðstöðu sem er sérhönnuð t.d. með þarfir heilablaðra að leiðarlísi. Stærð viðbyggingar getur verið allt að 1.250 m². Gert er ráð fyrir mænispaki, þakhalli verður í samræmi við núverandi byggingu og hæð mæniss yfir gölfplötu verður 5,8 – 6,5 m.

REITUR B3
Viðbygging við Lund til austurs. Heimilt er að stækka núverandi byggingu um allt að 250 m². Gert ráð fyrir mænispaki, þakhalli verður í samræmi við núverandi byggingu og hæð mæniss yfir gölfplötu 5,8 – 6,5 m.

REITUR B4
Viðbygging við Lund til vesturs þar sem m.a. er gert ráð fyrir herbergjum/íbúðum, félagsmiðstöð, ásamt almennri þjónustu við vistmenn og íbúa. Hús verður á tveimur hæðum, a.m.k. að hluta til, þ.e. jarðhæð og kjallari. Stærð bygginga allt að 1.800 m² að flatarmáli. Gerð verður gott útsvæði / verond vestan húss með auðveldi aðgengi fyrir vistmenn. Gert ráð fyrir einhalla þaki eða mænispaki, þakhalli verður í samræmi við aðrar byggingar. Hæð mæniss yfir gölfplötu jarðhæðar getur verið allt að 6,5 m.

REITUR B5
Gert er ráð fyrir að byggj verði til norðurs, þjónustubygging og íbúðir/herbergi auk þess sem þessar byggingar tengjast frekari uppbyggingu til norðurs. Stærð bygginga getur verið allt að 1500 m². Gert ráð fyrir einhalla þaki og/éða mænispaki og þakhalli verði í samræmi við aðrar byggingar. Mænishað miðað við gölfplötu allt að 6,5 m.

REITUR B6
Byggingareitir innan lóðar Lundar. Innan hans er heimilt að byggja 3 raðhús, hvert með 4-6 íbúðum. Íbúðir eru ætlaðar sem þjónustubúðir og fá íbúar þjónustu frá Landi. Heildarstærð hverrar byggingar getur verið allt að 240 m². Gert er ráð fyrir mænispaki og þakhalli í samræmi við núverandi byggingar á lóðinni. Hæð mæniss yfir gölfplötu getur verið á bilinu 5,8-6,5 m. Heimilt er að tengja byggingarnar saman, t.d. með þvergangi/sólstofum, þannig að innangengt verði við byggingu á reit B5.

3.3 SAMGÖNGUR
Gert er ráð fyrir að lengja Þrúðvang til norðurs, vestan við Lund. Þá verður tenging Helluvaðsvegur við Þrúðvang færð sunnar til að tengingin sé hornrétt. Nokkur umferð er um Helluvaðsveg, m.a. fara þar þungaflutningar í tengslum við búrektur. Ekki er gert ráð fyrir að takmarka umferð um götuna vegna hættu eða hljóðvistar. Af öryggisástæðum verða gerðar göðar gangbrautir yfir Helluvaðsveg og Þrúðvang.

AÐKOMA / BÍLASTÆÐI
Aðkoma að Nes 2 verður af bílastæði við Lund. Megin aðkoma að Landi er af Helluvaðsvegi en hún verður gerð hornrétt. Einnig verður aðkoma inn á meginbílastæði Lundar frá Þrúðvangi, norðan Ness 2 og er möguleiki á hringakstri. Gert er ráð fyrir allt að 49 bílastæðum suðvestan Lundar. Þá er gert ráð fyrir greiðri aðkomu sjúkrabíla og þjónustubífra eða tveimur stöðum.

Vestan Lundar er gert ráð fyrir allt að 12 bílastæðum með aðkomu frá Þrúðvangi. Norðan Lundar er aðkoma af Þrúðvangi. Þar er gert ráð fyrir allt að 52 bílastæðum. Þar er megin aðkoma að kapelli auk aðkomu starfsfólks. Gert verður ráð fyrir 10 stæðum fyrir fatlaða.

GÖNGUSTÍGAR
Mikið er lagt upp úr því að skapa göðar göngutengingar við íbúðahverfi við Bogatún, við Nestún og Hólavang. Þessir stígar verða lagðir bundnu slitlagi, hitalagnir í stigum og þeir hannaðir til að auðvelda umferð hjólastóla og annarra sem erlitt eiga með gang. Þá verður gerð góð göngutenging frá Landi á stig sem liggur með Ytri-Rangá.

3.4 OPIN SVÆÐI OG ÚTIVIST
Í skipulaginu er talsvert lagt upp úr því að skapa áhugaverð rými og skjólgóð svæði til útivistar og stuðla þannig að heiluefandi umhverfi og samverustudum.

Gert er ráð fyrir afgitnu útsvæði suðvestan þjónustubúða B2. Svæði sunnan og austan Lundar munu eftir atvikum verða afmörkuð með runnum/lettum girdingum. Möguleiki verður á garðrækt á svæðinu og húsdýrahaldi eftir því sem aðstæður leyfa.

Þá mun svæðið verða gert áhugavert fyrir börn í nágrænninu með það að markmiði að samgangur barna og eldri borgara/öryrkja virki jákvætt á alla aðila. Gert verður gott aðgengi frá Landi niður á bakka Rangár, þar verða bekkir og önnur aðstaða til að hægt sé að njóta útivistar. Plöntur verða eftir atvikum nýttar til skjólmyndunar og einnig er heimilt að gera skjólveggi út frá byggingum til skjólmyndunar.

3.5 ÖNNUR ÞJÓNSTA
FÉLAGSMÍÐSTÖÐ OG SÍUKRABÍLFUN
Gert er ráð fyrir að á neðri hæð Lundar verði starfrækt félagsmiðstöð fyrir eldri borgara á svæðinu, auk annarrar dægdravalar og fjölbreyttrar þjónustu, m.a. er þar aðstaða til sjúkrabíalfunar.

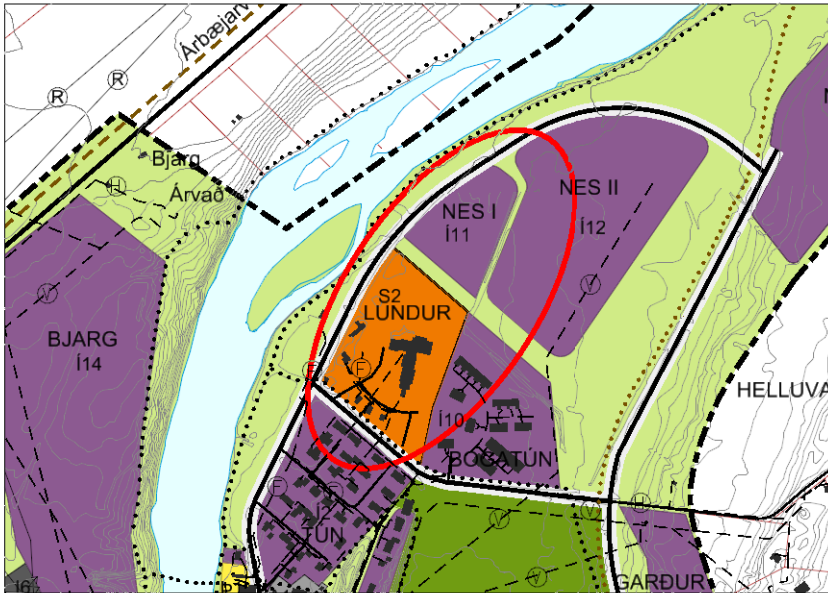
HEIMSENDING Á MAT
Gert er ráð fyrir rúmgóðri aðkomu ökutækja og eldhúsi Lundar en þar mun áfram verða eldað fyrir íbúa heimilisins, samhlíða því sem sinnir er heimaþjónustu með heimsendingu á heitum mat.

KAPELLA
Kapella er í kjallara Lundar. Greið aðkoma er að kapelli og þjónustu tengdri henni. Gert er ráð fyrir að sú þjónusta muni einnig nýttast öðrum íbúum á svæðinu.

3.6 VEITUR OG SORP
Nýjar byggingar munu tengjast veitukerfum sveitarfélagsins. Vatnsveita og fráveita geta annað viðbótabyggð og er gert ráð fyrir að lagin um skipulagssvæðið muni standa ventanlegri fjölgun notenda. Rafveita mun einnig geta annað aðlaðri fjölgun notenda og hitaveita Örkveitna Reykjavíkur einnig. Gengið verður frá plani fyrir sorpgáma vestan við byggingareit B4 og þeir gerir af með skjólveggjum og/éða gróðri. Gert er ráð fyrir að þjónustubúðir muni sameinast um sorpgrymslur. Flokkun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR
4.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR
Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en þar sem mælibíði, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

4.2 MÆLIBÍÐ
Á mælibíðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingareiti húsa. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprættli.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022 á Hellu. Mkv. 1: 10.000.

HNIT LÓÐA Í ISN93

Nr. Austur	Norður
1,431163.3484,371750.3046	2,431161.4296,371760.9154
3,431172.7537,371784.3026	4,431207.5577,371767.4504
5,431214.8959,371796.4297	6,431191.6027,371807.7083
7,431183.4214,371806.3343	8,431189.9744,371819.8679
9,431215.3022,371864.7731	10,431218.9386,371871.2278
11,431222.3254,371876.7924	12,431243.4940,371909.1047
13,431247.7411,371911.7032	14,431361.2876,371884.4431
15,431299.2758,371641.0277	16,431268.7150,371665.4745
17,431206.8936,371719.4233	18,431193.5540,371731.1681
19,431169.6546,371747.2512	20,431280.3114,371914.2708
21,431290.6290,371957.2465	22,431314.9382,371951.4104
23,431306.0979,371914.5880	24,431298.7951,371909.8332
25,431315.7488,371911.9343	26,431313.8042,371912.4014
27,431320.4139,371939.9182	28,431325.3008,371938.7449
29,431327.0003,371935.9716	30,431344.1744,371931.8484
31,431338.1098,371906.5663	32,431330.8747,371901.1316
33,431320.1822,371904.6987	34,431347.8293,371904.2317
35,431345.8846,371904.6986	36,431354.8019,371941.8409
37,431378.6251,371936.1220	38,431368.3069,371893.1450
39,431352.2628,371896.9968	

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

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

LUNDUR OG NES Á HELLU

Deiliskipulag

	Verk: 8614 DA185	Dags: 29.05.2018
Mkv. 1:1.000 I A1	Breytt:	
Unnið: IS, AJ, GG	Rynt: AJ	
Samþykkt:	TILLAGA	