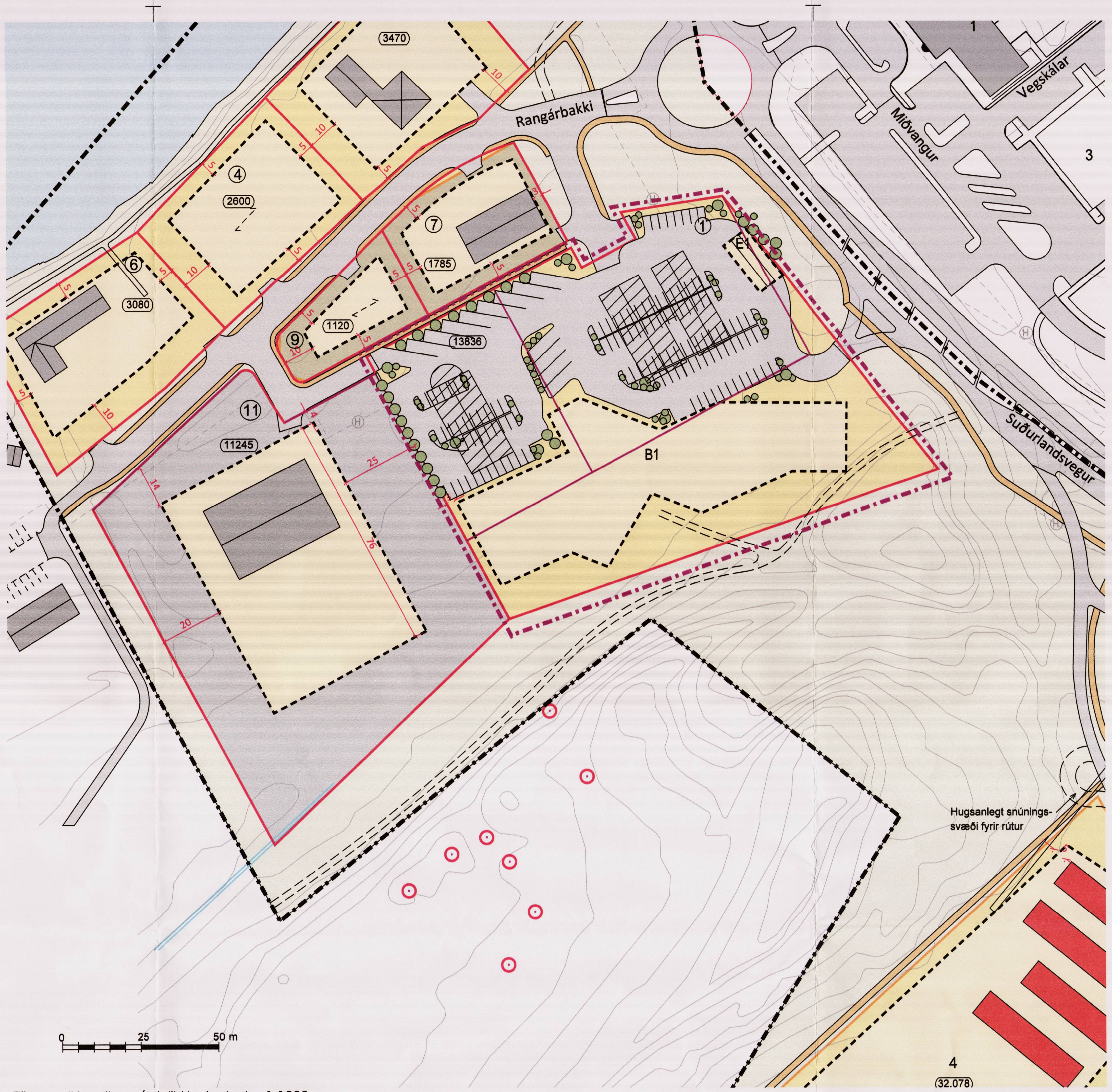
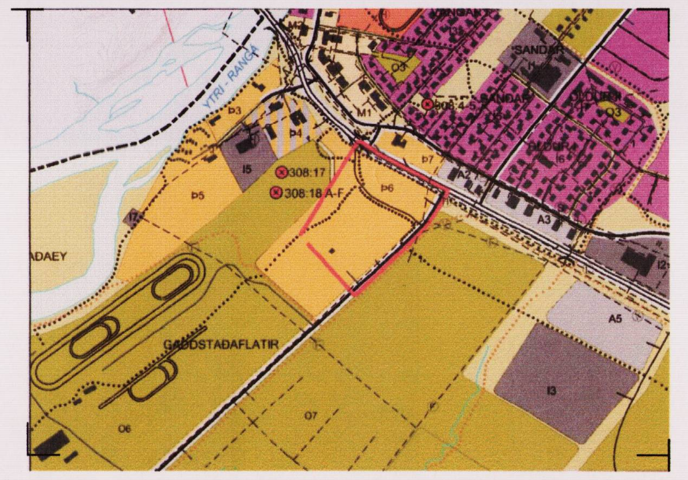
Gildandi deiliskipulag samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra 01.02.2013 mkv: 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi mkv: 1:1000



SKÝRINGAR

- Verslunar- og þjónustulóðir
- Athafnalóðir
- Iðnaðarlóð
- Byggingarreitir
- Núverandi byggingar
- ① Lóð nr
- (3470) Lóðastærðir m²
- Mænisstefna
- Hús verður rifið
- Gangstétt / göngustígur
- Götur
- Slóðar
- Bílastæði
- Rafveita
- Vatnsveita
- Hitaveita
- Fráveita
- Ljósleiðari
- Skipulagssvæði
- Mörk þess svæðis sem Skipulagsbreyting tekur til
- Lóðamörk felld niður

Hluti af gildandi skipulagsskilmálum fyrir breytingar

4. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

4.1. Hönnun og uppdrættir

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

4.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka. Stefna aðalmænis er sýnd á skipulagsuppdrætti. Þakform er frjálst.

4.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði. Lögð 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.

Greinargerð

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Rangárbakka á Hellu. Svæðin eru auðkennd sem Þ4 og Þ6 í aðalskipulagi Rangárþings ytra á Hellu 2010-2022, með síðari breytingum.
Skipulagssvæðið afmarkast til norðurs af Suðurlandsvegi, til austurs af bökkum og hæðum Gaddstaðaflata, til suðurs af iðnaðarlóð 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 verslun- og þjónustubyggingar á lóðinni. Einnig eru afmarkaðut byggingareitut 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 VÞ

B1: Verslunar- og veitingarþjónustubygging.
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 gólfi fyrstu hæðar. Minni byggingarhlutar mega þó ná hærra upp úr þaki.
Þak byggingar verður hallandi mænisþak (burstir). Hámarksbyggingamagn er 5.200 m². Gert er ráð fyrir sérstakri sorpaðstöðu fyrir bygginguna og skal hún staðsett nálægt vörumóttöku.

Hámarksbyggingamagn á B1 er 3000 m² ofanjarðar. Hámarks byggingamagn kjallara er 2.200 m².
Heimilt er að áfangaskipta innlögn aðaluppdrátta þannig að hluti bygginga sé lagður fyrir í einu. Samræma skal þakform lita og efnisval.

E1 Sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti

Innan byggingareits er heimilt að reisa sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð stöð ásamt tilheyrandi mannvirkjum. Heimilt er að byggja skyggni yfir dæluplanið.
Þau mannvirki sem gert er ráð fyrir eru m.a eldsneytisdælur, eldsneytistankar og olíuskiljur neðanjarðar og tæknirými fyrir dælubúnað.
Um er að ræða hefðbundnar dælur. Útloftunarrör má vera 3,5 metrar. Alt frárennsli frá plani stöðvarinnar skal fara í gegnum olíuskilju. Heimilt að koma fyrir hraðhleðslustöð.
Hafa skal samráð um frágang mengunarvarna við Heilbrigðiseftirlits 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 stöðugri lýsingu (ekki blikkandi). Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.

Fornminjar:

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 Reíkisins.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Skipul.nefnd þann 12.12 2016 og í

Sveitarstjórn þann 14.12 2016

Tillagan var auglýst frá 3.8. 2016 með athugasemdafresti til

15.9 2016

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann __________ 20_.

SKIPULAGSFULLTRÚINN RANGÁRÞINGI YTRA

05.12.2016 Tillögunni breytt til samræmis við athugasemdir:

- Fallið frá niðurrifi 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

ARKÍS arkitektar

Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

16-011

Verkheiti:	Suðurlandsvegur 2-4 Hellu
Sveitarfélag:	Hella
Staðgreinir:	----
Landnúmer:	----
Verknúmer:	16-011

Hönnuður:

○ Aðalsteinn Snorrason	arkitekt faí	kt.161161-2769
○ Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
○ Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
○ Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
○ Egill Guðmundsson	arkitekt faí	kt.270152-6869
○ Þorvarður L. Björgvinsson	byggingaf. bfí	kt.250572-3529

○ Hönnuður aðal-/séruppdrátta:

○ Hönnunarstjóri:

Hannað / teiknað:	bt/ee	Mælikvarði:	1:1000
Yfirfarið / samþykkt:	bt	Dagsetning:	05.07.2016

Deiliskipulagsuppdráttur

(90)1.01
teikning breyting

Deiliskipulagstillaga

Blaðastærð A1 = 594*841