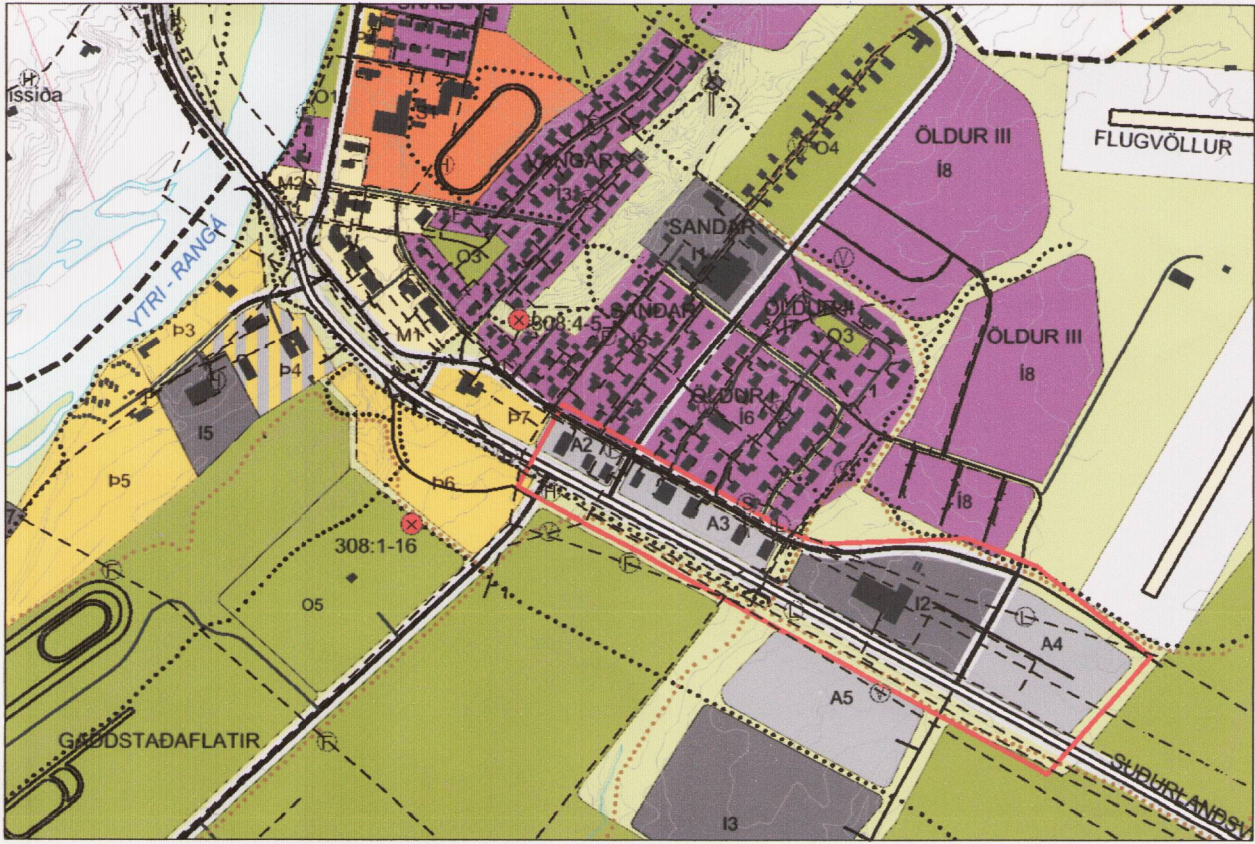
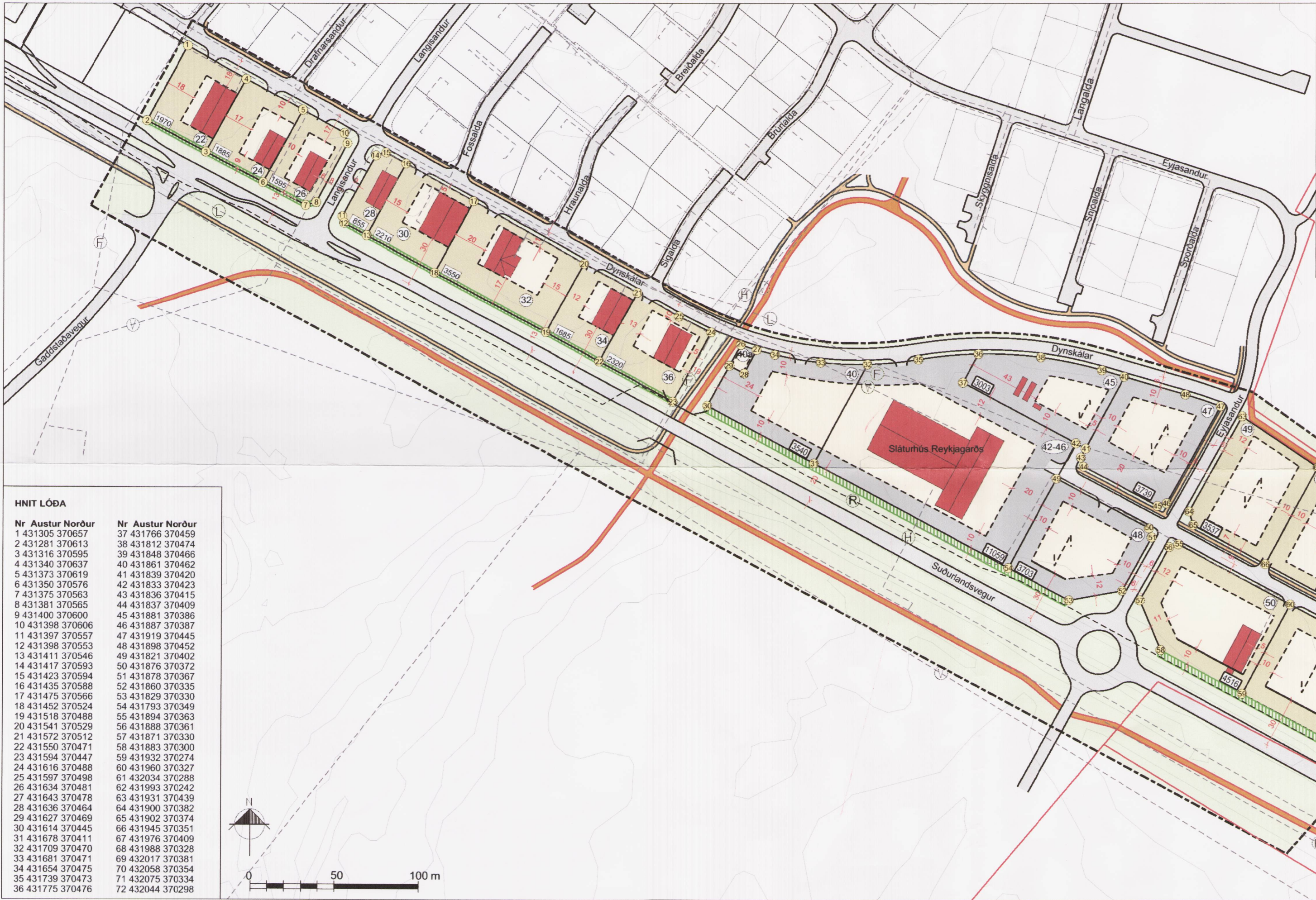




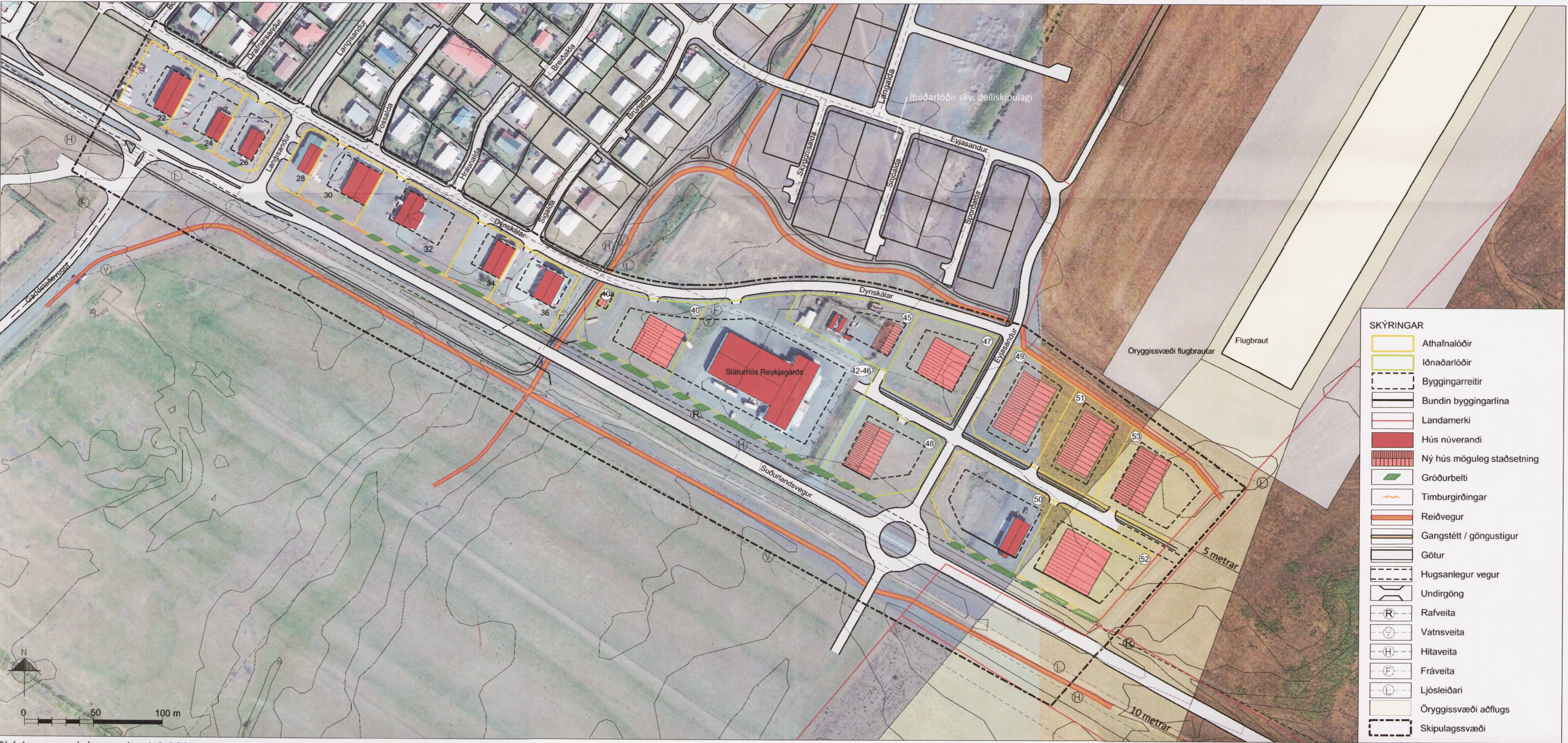
HELLA í Rangárþingi ytra

Deiliskipulag athafna- og iðnaðarsvæða við Dynskála



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

Deiliskipulagsuppráttur mkv. 1:2.000.



Skýringaruppráttur mkv. 1:2.000.

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

1.1 Skipulagssvæðið

Um er að ræða deiliskipulag athafna- og iðnaðarsvæða við Dynskála á Helli. Svæðin eru aukend sem A2, A3, A4 og I2 í aðalskipulagi Rangárþings ytra á Helli 2010-2022, með síðari breytingum. Skipulagssvæðið afmarkast af Suðurlandsvegi að sunnan og íbúðarsvæði á Öldum og við Borgarsand að norðan. Stærð skipulagssvæðisins er tæpír 14 hektarar. Aðkoma að svæðinu af Suðurlandsvegi er um Langasand og nýja veglengingu, sem kemur til með að tengjast Dynskáli austan við sláturhús Reykjagörs. Við glidistöku þessa skipulags falla eldri deiliskipulög dagsett 17.12.1996 og 9.4.1997 úr gildi.

1.2 Kortagrunnar

Löftmyndir frá Löftmyndum, gagnagrunnar Rangárþings ytra, IS50v frá Landmælingum Íslands. Hnitakerfi er ISN93.

1.3 Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000.
- Skýringaruppráttur í mkv. 1:2000, sem sýnir hugmyndir um fyrirkomulag á svæðinu og afstöðu til núverandi og fyrirhugaðrar byggðar á Helli.
- Hluti úr aðalskipulagi Rangárþings ytra á Helli 2010-2022, með síðari breytingum, sem sýnir tengsl við gildandi skipulag. Mkv. 1:10.000.

2. LÝSING DEILISKIPULAGS

2.1 Iðnaðarlóðir

Gert er ráð fyrir 5 iðnaðarlóðum á svæðinu, en tvær þeirra eru þegar byggðar; lóð Sláturhús Reykjagörs (nr. 42-46) og lóð Öliudreifingar (nr. 45). Lóð nr. 42-46 er langstærst, um 11.060 m² en aðrar lóðir eru 3000 til 3750 m². Kvæðir eru á lóðum nr. 40 um aðgengi að lóð 40A og á lóð nr. 45 um flutning núverandi starfsemi í samráði við Byggingareglugerð 112/2012.

2.2 Athafnalóðir

Gert er ráð fyrir 13 athafnalóðum. Nú þegar hefur verið byggt á lóðum 22-36 og á lóð 50. Möguleiki er á stækun bygginga á sumum lóðanna. Lóðirnar eru á bilinu 855 - 3.500 m². Nýjar lóðir eru flestar á stærðarbilinu 3.000 til 3.750 m² að stærð. Kvæð varðandi byggingar er á lóð nr. 52 og 53 á meðan flugvöllurinn er starfræktur í núverandi mynd.

2.3 Staðsetning húsa og húsagerðir

Byggingarmagn og stærð húsa mæld við að nýtingarhlutfalli verði á bilinu 0,2 til 0,4 og gert er ráð fyrir að mænishæð húsa gelli verði allt að 8 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis hús. Á lóð nr. 42-46 er þó heimilt að nýtingarhlutfalli verði allt að 0,5 og að mænishæð verði allt að 10 m. Hús geta verið 1-2 hæðir. Lóð 40A er eingöngu ætluð fyrir dæluhús hitaveitu og þar er heimilt að hafa allt að 25 m² hús. Byggingarreitir eru sýndir fyrir hverja lóð og verða hús staðsett innan þeirra í samráði við byggingarfulltrúa. Stefna aðalmanis skal fylgja mænisstefnu húsa við Dynskála 22-36. Mænisstefna á lóð 40 getur fylgt mænisstefnu á lóð nr. 42-46. Hugmynd um staðsetningu húsa og mænisstefna er sýnd á skýringaruppráttinum.

2.4 Kvæðir

Örneimill er að byggja á lóðum nr. 52 og 53 á meðan N / S flugbraut Helliflugvallar er starfrækt í öbreyttri mynd. Lóð 40A er eingöngu ætluð fyrir dæluhús veitukerfa og getur húsio verið allt að 20 m² að stærð. Þá er kvæð á lóð nr. 45 um að núverandi starfsemi Öliudreifingar fyllist annað samkv. samkomulagi. Kvæð er um að aðkoma að lóð nr. 40A verði innan lóðar nr. 40. Kvæðir um frágang lóða eru skýrðar í kafla 3.3.

2.5 Aðkoma / Bilastæði

Á Suðurlandsvegi er gert ráð fyrir nýju hringtorgi við Eyjasand, austarlega í byggðinni á Helli. Aðkoma að austurhluta skipulagssvæðisins verður um þetta hringtorg, það nýtt einnig sem aðkoma að fyrirhugaðri íbúðarbyggð á Öldum. Aðkoma að vesturhluta skipulagssvæðisins verður af Suðurlandsvegi og um Langasand. Bilastæði skulu vera innan lóðamarka viðkomandi lóðar. Frágangur og fjöldi stæða, þ.á.m. fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við Byggingareglugerð 112/2012.

2.6 Göngustigar

Göngustigar liggja norðan við svæðið og tengjast reiðstígakerfi þájarinnar. Gert er ráð fyrir gangstéttum meðfram götum og munu þær tengjast annarri byggð á Helli, þá liggur reiðstíg og gönguleið milli lóða nr. 36 og 40 og um undirgöngur undir Suðurlandsveg.

2.7 Reiðstigar

Reiðstigar liggja norðan svæðisins og tengjast reiðstígakerfi sunnan Suðurlandsvegar með undirgöngum undir veginn milli lóða nr. 36 og 40.

2.8 Veitur

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

2.9 Sorp

Sorptunnur/gámar verða staðsett innan hvernar lóðar. Losun og förgun er í samræmi við reglur sveitarfélags hverju sinni.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

3.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag byggingar á lóðinni. Byggingareitir dreginn heilli línu er bindandi og skal húshlið nýbygginga liggja a.m.k. 60% að þeirri línu.

3.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreitil húsa, þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka. Stefna aðalmanis skal fylgja mænisstefnu húsa við Dynskála nr. 22-36. Mænisstefna á lóð nr. 40 getur fylgt mænisstefnu á lóð nr. 42. Þakform er frjálst.

3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði

Löð er áhersla á að lóðafrágangur og umgengi 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. Settar eru eftirfarandi kvæðir um frágang á mörkum lóða sem liggja á Suðurlandsvegi:

Dynskálar 22-36

Á 3 m breiðu belti á suðurmörkum lóða er kvæð um sameiginlegan frágang sveitarfélags og lóðarhafa. Á svæðinu er gert ráð fyrir gróðurbelti og timburgróringum á lóðamörkum, eins og sýnt er á skýringaruppráttinum. Gróðingur geta verið 1,6-2,0 m að hæð og skulu hafa samræmt útlit. Gróður skal þekja 30-50% svæðisins. Lóðarhafa ber að ljúka við frágang lóðar innan uppgefins tímarests sveitarfélags og er lóðarhafa skytt að ganga frá lóð og lóðamörkum skv. þeim uppdrætti sem byggingarnefnd samþykkir.

Dynskálar 40-52

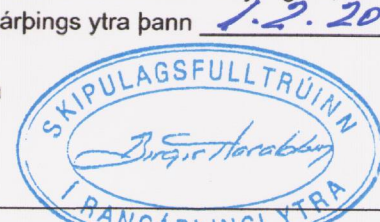
Á 4 m breiðu belti sunnan lóða, sem liggja að Suðurlandsvegi er kvæð um sameiginlegan frágang sveitarfélagsins og lóðarhafa. Á svæðinu er gert ráð fyrir gróðurbelti og að gróðursetti verði í 30-50% svæðisins, eins og sýnt er á skýringarmynd. Gert verði ráð fyrir hærri trjám og runnagróðri meðfram lóðamörkum, en lægri runnagróðri 0,5-1,0 m næst Suðurlandsvegi.

BREYTINGAR AÐ LOKNUM AUGLÝSINGATÍMA

Gert ráð fyrir að eldri deiliskipulög falli úr gildi þegar þetta tekur gildi. Vísad í Byggingareglugerð nr. 160/2010 vegna útfærslu á bilastæðum.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann 1.2.2013

f.h. Rangárþings ytra



STEINSHOLT

HELLA

Deiliskipulag við Dynskála

Suðurlandsvegi 1-3
850 Hella, S. 487 7800
www.steinsholts.is

Verk: 8614 DA121
Mkv: 1:2.000
Bláðstærð: A1

Dags: 18.04.2012
Breytt: 26.11.2012

Hannað: GG, AJ, IS
Teiknað: IS

Samþykkt: