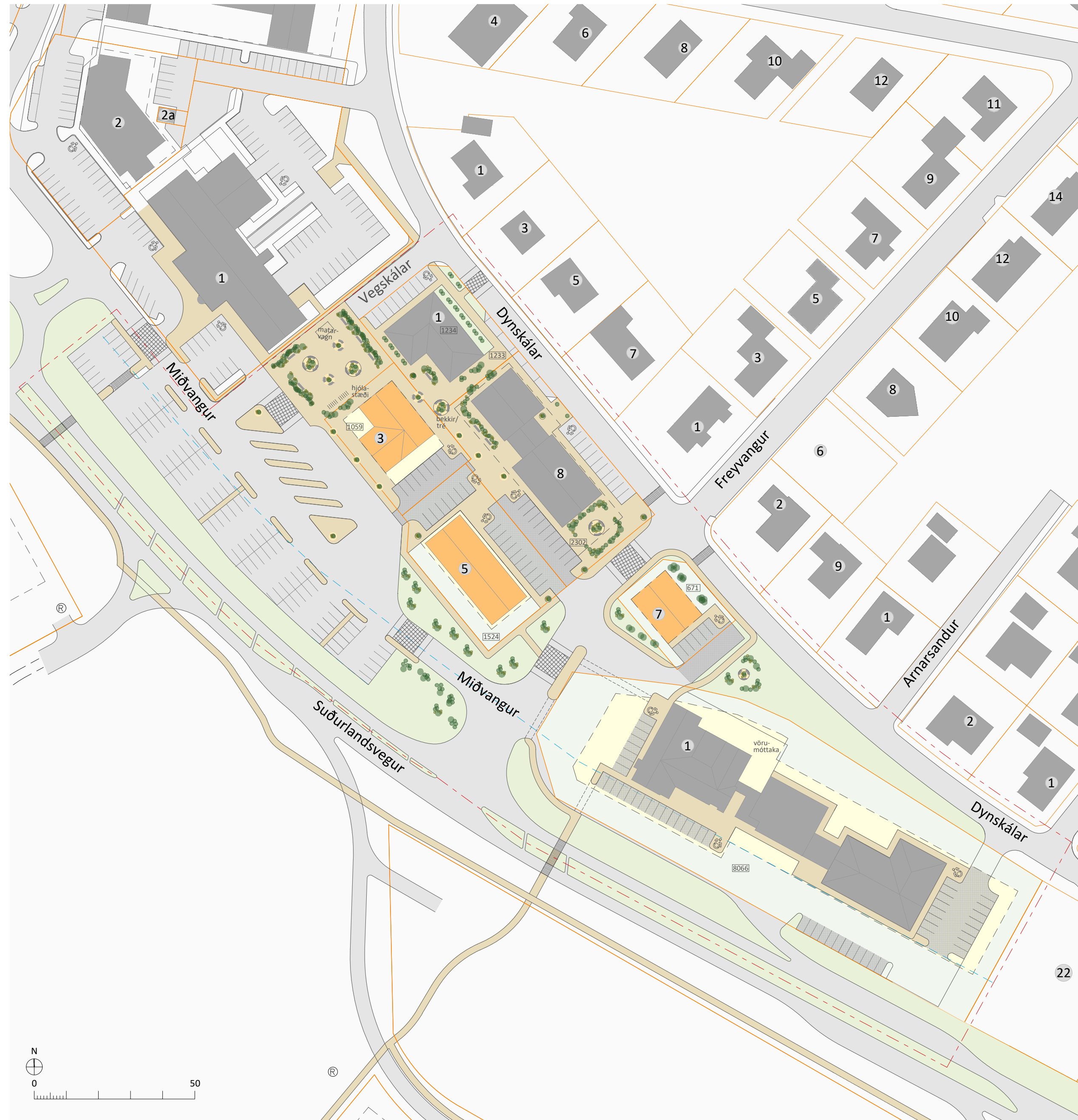


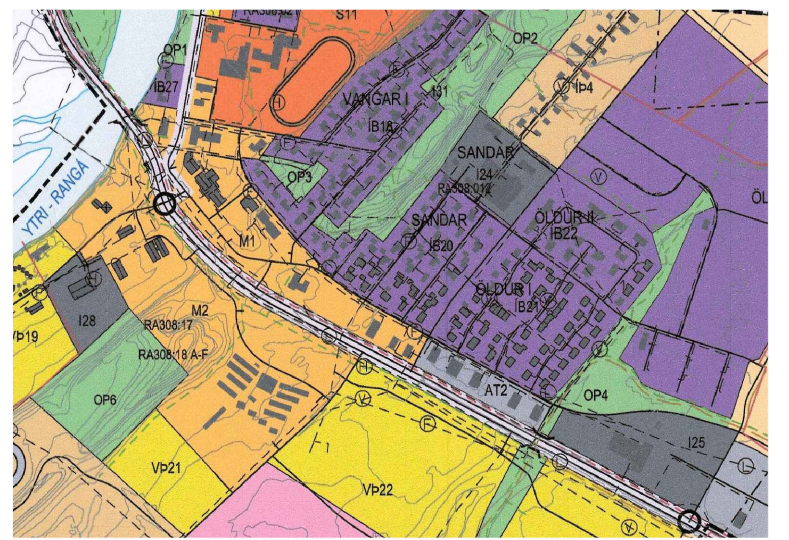
Hella miðbæjarsvæðis Deiliskipulagsbreyting



GILDANDI DEILISKIPULAG - HLUTI MINNKADUR Í MKV. 1:2000



BREYTT DEILISKIPULAG Í MKV. 1:1000



HLUTI AÐALSKIPULAGS RANGÁRÞINGIS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits 1252 Lóðarstærð
- Lóðarmörk
- Bundin byggingarlína
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Ný hús
- Gangbraut
- Gangstétt og göngustígur
- Gróður til skýringar
- Bekkir til skýringar
- Lóðarnúmer
- Veghelgunarsvæði
- Gönguverun - hækkun á yfirborði

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

- Skipulagsgögn:
- Greinagerð
 - Breyttur deiliskipulagsuppráttur 1:1000
 - Gildandi deiliskipulag, hluti minnkað í 1:2000
 - Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Kortagrunnur:
Skipulagsuppráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMPYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, hefur verið afgreidd skv. 1 mgr. 42.g skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____
og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____
Tillagan var grenndarkynnt frá _____
með athugasemdafresti til _____

f.h.Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

DEILISKIPULAGSBREYTING

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi skv. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í gildi er deiliskipulag samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann 01.02.2013 og óðlaðist gildi við auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.03.2013. Breytingin tekur til breyttrar legu gönguleiða, aðkomu og vega, einnig til stærðar á lóðum, legu Miðvangs og fjölgun bilastæða. Gert er ráð fyrir lokun hluta Vegskála og nýju miðbæjartorgi. Þá verður nýr kafli nr. 2.7 þar sem fjallað er um vindflæði.

Gerð er breyting á legu Miðvangs og Dynskála frá samþykktu aðalskipulagi. Breytingin er í samræmi við aðalskipulag, enda kallar breyting á legu annarra vega en stofn- og tengibrauta ekki á breytingu á aðalskipulagi.

FORSENDUR BREYTINGA

Hörugull á bilastæðum á miðbæjarsvæðinu, sérstaklega á háannatíma, þar sem mikill fjöldi ferðamanna sem leggur bílum sínum á bilastæði sunnan við Miðvang til að taka skipulagðar rútuförðir inn á hálendið. Á sama tíma er skortur á bilastæðum fyrir heimamenn sem vinna á svæðinu eða koma til að nýta sér þjónustu staðarins. Með fjölgun bilastæða er verið að koma á mótis við aukinn fjölda bíla sem leggja á svæðinu yfir sumartímamann.

Á mótis fjölgun bilastæða er einnig fyrirhugað að mynda bilfritt svæði sem tengir miðbæjarsvæðið í heild sinni saman með gönguleiðum og torgi sem nýttast mun heimamönnum jafnt sem ferðamönnum sem heimsækja Helli. Á torginu verða innviðir s.s. bekkir, borð, hjólastæði og gróður með skjólveggjum til skjólmyndunar. Torgið býður upp á möguleika fyrir uppakomum tengd hátíðisdögum, bæjarhátíðum, starfi eldri borgara og starfsemi í safnaðarheimilinu svo eitthvað sé nefnt.

Þá verður breyting á lóðum og lóðaheimum, bætt við nýrri lóð og staðsetning, stærð og nhl. lóða við Miðvang 3 og 5 mun breytast.

BREYTING

Breytingin er gerð á uppdrætti og í greinagerð. Breyting á skilmálum í greingerð felst í því að bæta við kaffa og breyta texta í ákveðnum köflum:

KAFLI 2.2 VERLSUNAR- OG ÞJÓNUSTULÓÐIR

Lóðaafmörkun breytist og ný lóð stofnuð við Miðvang 7. Fellður er út núverandi texti. Nýr texti verður: Ný lóð verður við Miðvang 7, lóðin er staðsett við gatnamót Miðvangs og Dynskála. Afmörkun og stærð Miðvangs 3 og Miðvangs 5 breytist. Lóðir við Dynskála 10, 18 og 20 hafa verið sameinaðar

og mun lóðin heita Suðurlandsvegur 1, heimilt er að stækka núverandi byggingu á lóð í austur.

KAFLI 2.3 STÆRÐ HÚSA OG NÝTINGARHLUTFALL

Texti skipulags óbreyttur en tafla er fellð út og ný tafla sett inn með breyttum skilmálum fyrir Miðvang nr. 3, 5 og lóð 7 bætist við. Lóðir við Dynskála 10, 18 og 20 hafa verið sameinaðar í eina lóð sem mun heita Suðurlandsvegur 1. Dynskálar 6 er breytt í Vegskála 1.

Lóðartafli í kaffa 2.3 :

Lóðarheiti og nr.	Lóð m ²	Nýtingarhl. lóðar	Fjöldi hæða	Bilast. áætluð
Þróðvangur 2	1.785	0,1-0,3	1-2	15
Þróðvangur 2B	50	0,45	1	0
Þróðvangur 5	3.430	0,1-0,3	1-2	35
Þróðvangur 6	3.660	0,5-0,8	2-3	29
Miðvangur 1	5.505	0,5-0,8	3-4	56
Miðvangur 3	1.059	0,4-0,8	2-3	9
Miðvangur 5	1.524	0,4-0,8	2-3	21
Miðvangur 7	671	0,1-0,3	1-2	7
Vegskálar 1	1.234	0,46	1-2	10
Dynskálar 8	2.302	0,1-0,3	1-2	26
Suðurlandsvegur 1	8.066	0,1-0,3	1-2	56

GÖTUR / BÍLASTÆÐI

Legu Miðvangs hefur verið breytt frá núv. deiliskipulagi, gatan mun liggja frá Dynskálum og nær lóðrétt að Suðurlandsvegi, gatan er tvískipt og liggur einnig samsíða Suðurlandsvegi að Miðvangi 1, sem áður var Suðurlandsvegur 1-3. Samhlíða þessu mun staðsetning fyrir lóðir 3 og 5 við Miðvang breytast. Áætlað er að loka Vegskálum og fækka þar bilastæðum, miðað við gildandi skipulag.

Núverandi texti fellur út en nýr texti verður:

Vegskálar eru lokaðir í suður þar sem áætlað er að byggja upp torg sem mun tengja Miðvang 1 við miðbæjarsvæðið í austur.

Bilastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og a.m.k. 5,0 m að lengd, en samsíða stæði a.m.k. 2,0 m að breidd og 6,5 m að lengd. Stæður fyrir reiðhjól verða staðsettar innan bilfría miðbæjarsvæðisins, leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti.

Bilastæðum við Vegskála hefur verið fækkað um helming miðað við núv. deiliskipulag. Innan skilgreindra lóða eru áætluð samanlagt 129 bilastæði. Sameiginleg bilastæði eru áætluð fyrir Miðvang 3 og 5 og Miðvangs 5 og Dynskála 8. Á svæðinu í dag eru um 54 bilastæða utan skilgreindra lóðamarka, með breyttu

deiliskipulagi er áætlað að bilastæðum fjölgi og verði um 95 utan skilgreindra lóðamarka.

Áætlað er að fjölga rútustæðum úr fjórum og upp í fimm. Gert er ráð fyrir a.m.k. 10 stæðum merktum hreyfihömluðum. Frágangur og útfærsla á bilastæði hreyfihömluðra skal vera í samræmi við gr. 6.2.4 í kaffi 6.1 í byggingareglugerð nr. 112/2012.

2.6 GÖNGUSTÍGAR

Núverandi texti fellur út. Nýr texti verður:

Gert er ráð fyrir nýrri þverun á Suðurlandsvegi sunnan við Suðurlandsveg 1. Göngustigar liggja meðfram öllum lóðum sem tengja bilfría miðbæjarsvæðið við núverandi stígakerfi bæjarins. Þar sem þvera þarf götur er gert ráð fyrir gönguverunum með hækkun á yfirborði. Gert er ráð fyrir gangstéttum meðfram götum og eru helstu leiðir sýndar á skipulagsuppdrætti.

2.7 VINDGREINING

Mikilvægt er að tryggja sem besta vindaástandur á torginu og í kringum miðbæjarsvæðið.

Í NA og NNA áttum getur vindur streymt milli Vegskála 1 og 8 og inn á torgið, eins suður fyrir Dynskála 8 og yfir bilastæði þar. Tré og gróður á grænu svæði í miðbænum munu draga úr vindhraða. Vindur gæti einnig steymt niður Vegskála og inn á norðanvert hornið á torginu, þar væri æskilegt að staðsetja skjólmyndandi aðgerðir þvert á vindáttir með skjólveggjum og gróðri.

Í SA- og SSA- áttum getur vindur streymt inn á milli Miðvangs 5 og Dynskála 8 og áfram inn eftir miðbæjarsvæðinu að torginu milli Miðvangs 3 og Vegskála 1. Svæðið suðvestan við miðbænn er berskjaldað í þessum vindáttum og því æskilegt að huga að skjólmyndandi aðgerðum þar.

Gegnðrægir skjólveggir þar sem vindstreymi kemst í gegn eru skilvirkari en gegnhellir, gott er að hafa þá um 30-40% opna. Þegar gróður og tré eru valin til að skerma fyrir vindi er mikilvægt að valinn sé gróður sem er þéttur allt árið svo hann veiti þá mótstöðu gegn vindinum sem þörf er á.

Að öðru leyti en því sem að ofan greinir gildir deiliskipulag miðbæjarsvæðis, dags. 26.11.2012.



Hella miðbæjarsvæði
Rangárþing ytra
Deiliskipulagsbreyting

VERK: 2146-020	BLAÐSTÆRÐ: A1	UNNID: MBG/SOS	RÝNT: AJ
MÆLIKVARÐI: 1:1000 / 1:2000	DAGS: 16.12.2020	DAGS.BREYTI: -	
SAMPYKKT: TILLAGA			