



ÖLDUR III Á HELLU

Deiliskipulagsbreyting

07.04.2021





UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

2146-005-05-DSK-002-V02-
SKYGGNISALDA

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann _____

f.h. Rangárbings ytra

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

1 INNGANGUR

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi skv. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í gildi er deiliskipulag fyrir Öldur III sem dagsett er í maí 2018.

Í breyttu deiliskipulagi er bætt við lóðinni Skyggisöldu 8, þar sem heimilt er að byggja parhús. Gatan er lengd og bílastæði breytt. Gönguleið er færð suður fyrir lóðina og mönin minnkuð til samræmis við þessar breytingar. Reiðleið vestan við Öldur III er felld út. Skipulagssvæðið sem breytingin nær til er um 0,5 ha.

Að öðru leyti en því sem að neðan greinir gilda skilmálar eldra deiliskipulags.

1.1 Skipulagsgögn

- Breyttur deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1.000.
- Gildandi deiliskipulagsuppráttur, minnkaður í mkv. 1:4.000.
- Greinargerð þessi með skipulagsskilmálum.

2 FORSENDUR

Breytingin er gerð til að þetta byggð og nýta betur núverandi innviði, eins og götur og veitur. Ný lóð er í framhaldi af lóðinni Skyggisöldu 6. Svæðinu hefur verið raskað með gerð manar, götu, bílastæða og byggingu á lóðum. Vegna uppbyggingar í íbúðarbyggðinni Öldur III er ekki talið heppilegt að hafa reiðleið innan og milli hverfa fyrir íbúðarbyggð, auk þess sem núverandi hesthúsasvæði er víkjandi í skipulagi. Reiðleið er sunnan og austan íbúðarbyggðarinnar og kemur hún til með að nýtast í staðinn.

2.1 Stefna í gildandi áætlunum

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnaðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnaði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnaði fyrir alla tekjuhópa¹.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

2.1.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir íbúðarbyggð á Hellu, kafli 3.1.1:

- Stuðlað verði að þéttingu núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu og í samfellu við núverandi byggð.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar tegund íbúða.

2.1.3 Samræmi deiliskipulagsbreytingar við gildandi áætlanir

Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við gildandi áætlanir að því er varðar að verið er að þétta byggð í tengslum við núverandi byggð og komið er til móts við mismundandi þarfir íbúa hvað varðar tegund íbúða.

3 DEILISKIPULAGSBREYTING

Gerð er breyting á greinargerð og uppdrætti.

3.1 Breytingar á uppdrætti

Bætt er inn einni lóð, Skyggnisöldu 8. Gert er ráð fyrir bílastæðum í enda götunnar. Gönguleið er færð sunnar, suður fyrir nýju lóðina og mönin minnkuð til samræmis.

Reiðleið vestan íbúðarbyggðarinnar er felld út.

3.2 Breytingar á greinargerð

3.2.1 Íbúðarbyggð

Í gildandi skipulagi er eftirfarandi texti í kafla 4.1.1:

„Lóðir eru á bilinu 844-1223 m². Gert er ráð fyrir 9 lóðum fyrir raðhús og tveimur lóðum fyrir raðhús eða parhús. Ein raðhúsalóð er byggð. Aðkoma að lóðunum er af Eyjasandi“.

Í breyttu skipulagi verður eftirfarandi texti í kafla 4.1.1:

Lóðir eru á bilinu 844-1223 m². Gert er ráð fyrir 9 lóðum fyrir raðhús, tveimur lóðum fyrir raðhús eða parhús og einni lóð fyrir parhús. Fjórar raðhúsalóðir eru byggðar. Aðkoma að lóðunum er af Eyjasandi.

3.2.2 Reiðleiðir

Í gildandi skipulagi er eftirfarandi texti í kafla 4.4.4:

„Reiðleið liggur um opið svæði vestast á skipulagssvæðinu, milli núverandi og nýrrar byggðar. Frá henni liggur reiðleið til austurs með Dynskálum. Gert er ráð fyrir nýrri reiðleið með Helluvangi, sem tengist núverandi reiðleiðum“.

Í breyttu skipulagi verður eftirfarandi texti í kafla 4.4.4:

Reiðleið liggur syðst á skipulagssvæðinu, með Dynskálum. Gert er ráð fyrir reiðleið með Helluvangi, sem tengist núverandi reiðleiðum.

4 UMHVERFISÁHRIF

Ný lóð er í framhaldi af núverandi lóðum við Skyggisöldu og bætir nýtingu gatnakerfis og veitna. Samhliða minnkar ónotað svæði, sem ella hefði verið óbyggt, umferð um götuna eykst sem nemur tveim nýjum íbúðum en nýtt parhús hefur að öðru leyti takmörkuð áhrif á aðliggjandi byggð.

Þó reiðleið sé felld út þá er áfram gert ráð fyrir reiðleið austan og sunnan byggðarinnar.

Áhrif af breytingunni eru metin óveruleg.

5 SKIPULAGSFERLI

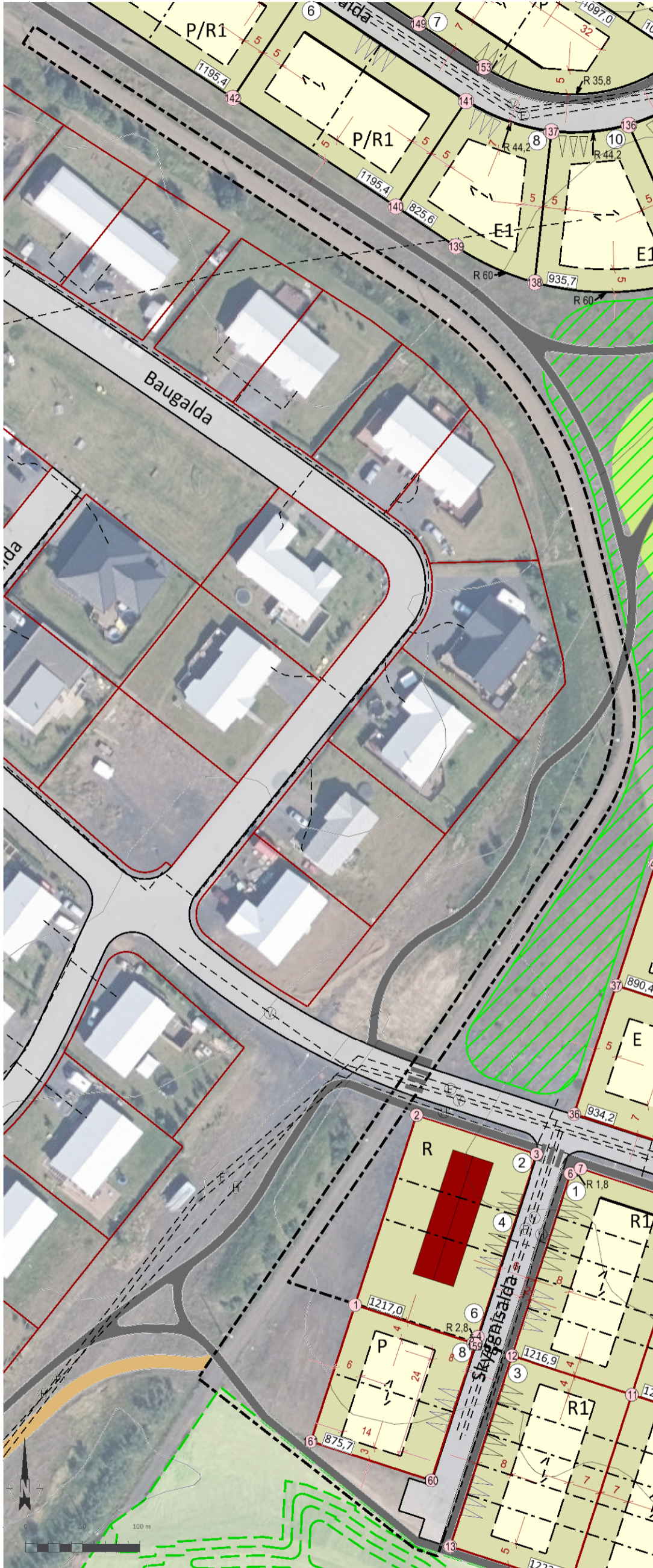
Gert er ráð fyrir að deiliskipulagsbreytingin verði auglýst á vormánuðum 2021 og taki gildi á haustmánuðum.

Öldur III á Hellu

Deiliskipulagsbreyting



Rangárbing
ytra



BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1.000

SKIPLAGSGÖGN

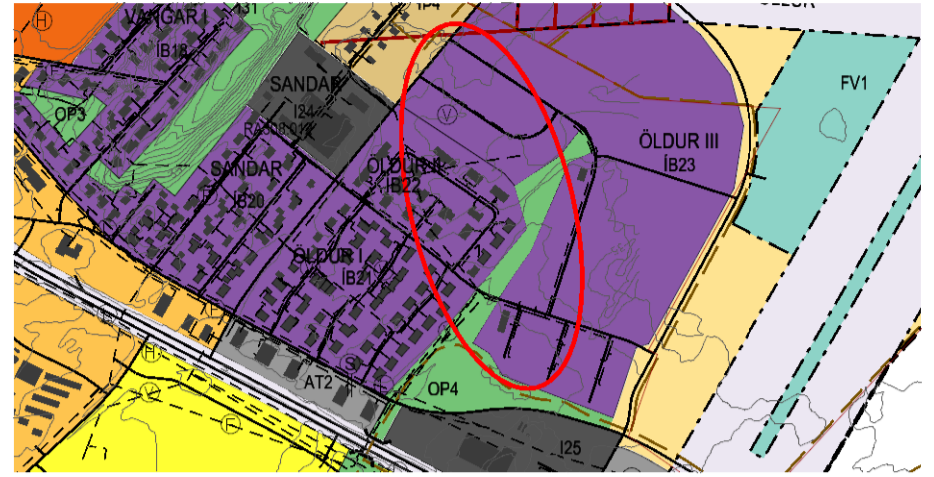
- Breyttur deiliskipulagsuppdráttur 1:1000
- Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028
- Gildandi deiliskipulagsuppdráttur 1:4000
- Greinargerð

KORTAGRUNNUR:

- Loftmynd frá Loftmyndum ehf

HNIT SKYGGNISÖLDU 8 Í ISN93

- Nr. Austur Norður
- 1 431747.9807,370578.5474
- 159 431774.4295,370569.9856
- 160 431764.7282,370540.0167
- 161 431738.2794,370548.5785



AÐALSKIPLAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR, MINNKADUR Í 1:4.000

SKÝRINGAR

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| Lóðamörk | Bílastæði |
| Lóðamörk innri | Gangbraut |
| Grænt svæði | Gangstétt/göngustígar |
| Byggingareitir | Reiðstígar |
| Bundin byggingalína | Fráveita |
| Mænisstefna | Vatnsveita |
| Núverandi hús | Hitaveita |
| Lóðastærð í m ² | Landamerki, óviss |
| Lóð nr. | Skipulagssvæði |
| Hnit lóða nr. | |
| Manir | |
| Götur | |



Öldur III á Hellu
Rangárbing ytra
Deiliskipulagsbreyting

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
2146-005	A3	IS	ÁJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:1000	07.04.2021	---

SAMPYKKT: