



ÖLDUR III Á HELLU, RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag íbúðarsvæðis

29.05.2018



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ**SKJALALYKILL**

2146-005-SKY-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01 / 17

VERKEFNISSTJÓRI – EFLA

Gísli Gíslason

TITILL SKÝRSLU

Öldur III á Hellu í Rangárþingi ytra

VERKHEITI

Deiliskipulag fyrir Öldur III á Hellu.

HÖFUNDUR

Gísli Gíslason, Ingibjörg Sveinsdóttir

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	29.05.18	Guðrún Lára Sveinsdóttir	31.05.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	01.06.18
02			Ásgeir Jónsson	01.06.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	01.06.18

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann _____

f.h. Rangárbings ytra

Tillagan var kynnt frá _____ með athugasemdafresti til _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	7
1.1	Helstu markmið	7
1.2	Skipulagsgögn	7
1.3	Helstu breytingar frá gildandi skipulagi	7
2	FORSENDUR	8
2.1	Afmörkun	8
2.2	Landsskipulagsstefna	8
2.3	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2010-2022	8
2.4	Deiliskipulag	9
2.5	Aðalskráning fornminja	9
2.6	Íbúðarþróun	9
3	UMHVERFISÁHRIF	10
3.1	Umhverfisáhrif	10
3.2	Matsspurningar og viðmið	11
3.3	Valkostir	11
3.3.1	Niðurstaða	12
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	13
4.1	Íbúðarbyggð	13
4.1.1	Skyggnisalda, Snjóalda og Sporðalda	13
4.1.2	Langalda	13
4.1.3	Kjarralda	13
4.1.4	Lyngalda	13
4.1.5	Melalda	14
4.1.6	Móalda	14
4.1.7	Sandalda	14
4.2	Ákvæði fyrir íbúðarbyggð	14
4.2.1	Einbýlishús – E	14
4.2.2	Einbýlishús – E1	15
4.2.3	Parhús – P	15
4.2.4	Raðhús R	15
4.2.5	Raðhús R1	15
4.3	Opið svæði og manir	15
4.4	Samgöngur	16
4.4.1	Gatnakerfi	16
4.4.2	Bílastæði	16
4.4.3	Gönguleiðir	16
4.4.4	Reiðleiðir	16
4.5	Veitur og sorp	16
4.5.1	Regnvatn	17
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	17
5.1	Hönnun og upprættir	17

5.2	Mæliblöð	17
5.3	Frágangur lóða	17

1 INNGANGUR

Sveitarstjórn Rangárbings ytra vinnur að gerð deiliskipulags fyrir íbúðarsvæðið Öldur III á Hellu. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

Fyrir syðsta og vestasta hluta svæðisins er í gildi deiliskipulag sem unnið var af Landmótun sf og er dagsett í maí 2007, staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 14. apríl 2008.

Byggð hafa verið 2 hús skv. gildandi skipulagi og hluti gatna. Þá er að hluta til búið að leggja veitur um svæðið. Vestasti hluti svæðisins hefur verið tekinn undir gámavöll en sú starfsemi er víkjandi. Búið er að úthluta flestum einbýlishúsalóðum á skipulagssvæðinu og eru fáar íbúðarlóðir tilbúnar til úthlutunar á Hellu. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir lóðum fyrir einbýlis-, rað- og parhús, á einni til tveimur hæðum. Með gildistöku nýs deiliskipulags er eldra skipulag fellt úr gildi.

1.1 Helstu markmið

Markmið nýs deiliskipulags er að bregðast við þörf á fjölbreyttri stærð íbúðarlóða og íbúða á Hellu.

- Mynda fallega og heilsteypa íbúðarbyggð sem liggur vel í landi og myndar eðlileg tengsl við núverandi byggð.
- Bjóða upp á mis stórar lóðir og mismunandi húsagerðir og stærðir.
- Að gönguleiðir séu greiðar í gegnum hverfið og tengist við nærliggjandi byggð, skólasvæðið og aðliggjandi svæði.
- Að gatnakerfið sé einfalt, skilvirkt og taki mið af öryggi vegfarenda

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er byggður á loftmynd frá Loftmyndum ehf og kortagrunnum sveitarfélagsins. Deiliskipulagsuppdráttur er unninn í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, auk umhverfisskýrslu.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2010-2022 í mkv. 1:10.000.

1.3 Helstu breytingar frá gildandi skipulagi

- Skipulagssvæðið er stækkað til austurs og gert ráð fyrir fleiri íbúðum.
- Hluti einbýlishúsa getur verið á 1-2 hæðum.
- Á raðhúsalóðum geta verið 3, 4 eða 5 íbúðir.
- Gámavöllur er vestast á svæðinu og er hann víkjandi. Í framtíðinni verða Langalda og Sandalda tengdar við Langasand og lóðum fjölgað.
- Gert er ráð fyrir framtíðar byggingarsvæði norðan skipulagssvæðisins.

2 FORSENDUR

2.1 Afmörkun

Skipulagssvæðið er um 12 ha að stærð. Það liggur að núverandi íbúðarbyggð að vestanverðu, flugvallar-
svæði að norðan- og austanverðu og iðnaðarsvæði við Dynskála að sunnanverðu. Aðkoma að svæðinu
er um Eyjasand og Helluvang. Svæðið er flatt, hálfgrónir sandar og vel fallið til mannvirkjagerðar. Gott
útsýni er til Heklu, Eyjafjallajökuls og annarra fjalla þar á milli. Sunnan svæðisins, norðan við Dynskála,
er jarðvegsmon til að veita skjól og skerma af iðnaðarsvæði sunnan hennar.

2.2 Landsskipulagsstefna

Í kafla 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða segir: „Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlis-
staða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði
og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að
þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálf-
bærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna
um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og
lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað
varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri
fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir: „Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð
og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almennings-
samgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og
umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“

2.3 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022

Í aðalskipulagi Rangárþings ytra er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði Í8, svæðið er tvískipt. Gert er ráð
fyrir lágreistri blandaðri byggð á 1 hæð; einbýlishúsum, parhúsum og raðhúshúsum. Markmið fyrir
íbúðarbyggð eru að íbúðarhverfi séu í göngufæri við skólasvæðið og góðum tengslum við útivist og
þjónustu. Áfram verði góðar aðstæður til að ala upp börn og unglinga. Lögð er áhersla á nægilegt fram-
boð lóða og að frágangur lóða sé til fyrirmyndar.

Þéttleiki íbúðarbyggðar skal vera á bilinu 10-35 íbúðir á ha. Nýtingarhlutfall er skilgreint á eftirfarandi
hátt:

Húsagerðir	Íbúðir / ha	Nýtingarhlutfall
Einbýlishús	10 - 12	0,20 - 0,4
Raðhús	15 - 25	0,35 - 0,6
Fjölbýlishús (2-5 íbúðir)	25 - 35	0,50 - 0,8

Unnið er að endurskoðun Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028. Þar er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði ÍB23. Þar er svæðið sameinað í eitt svæði og það stækkað lítillega. Gert er ráð fyrir um 130 íbúðum á svæðinu. Íbúðarhús skulu vera lágrest, á 1-2 hæðum. Nýtingarhlutfall og fjöldi íbúða á ha er sá sami og í gildandi aðalskipulagi. Bætt er við skilmálum um parhúsalóðir, en þar geta verið 12-20 íbúðir/ha og nýtingarhlutfall á bilinu 0,35-0,60.

2.4 Deiliskipulag

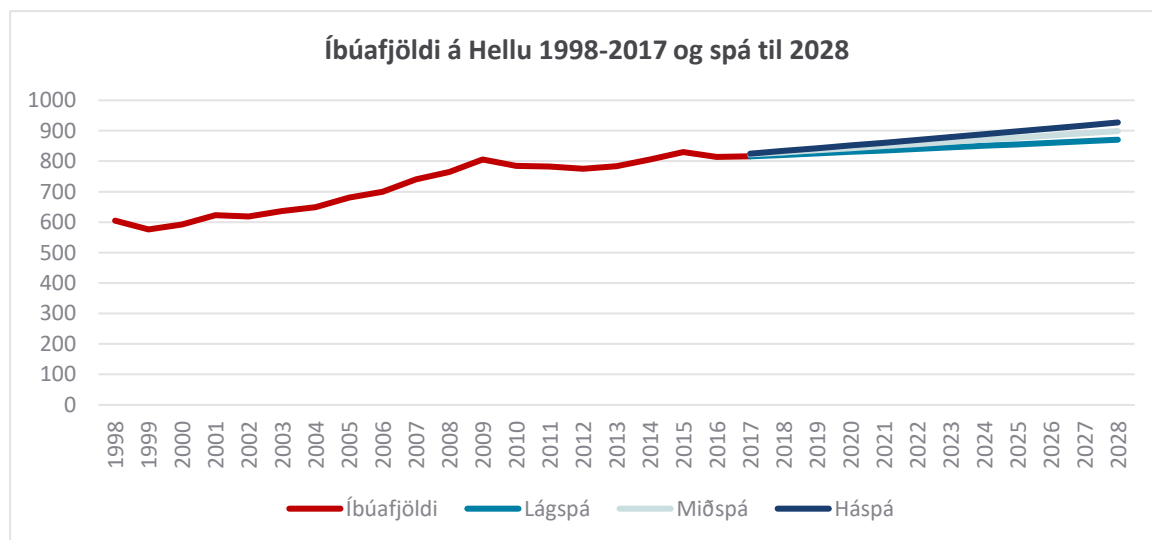
Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins. Þar er gert ráð fyrir allt að 70 íbúðum í einbýlis-, rað- og parhúsum, á 34 lóðum. Lóðamörk raðhúsaloða voru fljótandi og gert ráð fyrir húsnúmeri og bókstaf fyrir hverja lóð. Sett voru sérákvæði fyrir hverja tegund lóða. Aðkoma að svæðinu er frá Eyjasandi og Langasandi.

2.5 Aðalskráning fornminja

Aðalskráning fornminja er langt komin í sveitarfélaginu og er búið að skrá minjar á Hellu. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.6 Íbúaþróun

Íbúum í Rangárþingi ytra hefur fjölgað undanfarin ár. Þann 1. janúar 2017 voru íbúar í sveitarfélaginu 1537 og hafði þeim þá fjölgað um tæp 9% frá 2003. Íbúar á Hellu voru 816.



Mynd 1. Íbúafjöldi (1. jan.) á Hellu frá 1998-2017. (Heimild: Hagstofa Íslands).

3 UMHVERFISÁHRIF

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð áætlana og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Umhverfismat áætlana felur í sér mat á umhverfisáhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram. Einn liður í slíku mati er samanburður á líklegum áhrifum mismunandi valkosta. Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem valdir hafa verið til skoðunar. Við mat á áhrifum var notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sam koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi.

3.1 Umhverfisáhrif

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“¹. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif.

Umhverfismatinu er fyrst og fremst ætlað að nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni samhliða því að upplýsa um möguleg umhverfisáhrif aðalskipulagsins. Þannig er því ætlað að aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra. Í umhverfismatinu eru metnar þær stefnubreytingar sem gerðar eru frá gildandi aðalskipulagsáætlun.

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa eru sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif stefnunnar. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu. Einnig eftir því hversu miklar líkur eru á áhrifunum og hvort áhrifin eru talin afturkræf*“². Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu á svæðis- eða landsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin eru metin skv. eftirfarandi töflu:

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERFISÞÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur engin áhrif.	0
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	<>

¹ (Skipulagsstofnun 2007).

² (Skipulagsstofnun 2007).

3.2 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Náttúruminjaskrá svæði nr. 743 og 747. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Gróður og dýralíf	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á byggðamynstur? Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða? Hefur skipulagið áhrif á náttúrulegt landslag?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Hefur skipulagið áhrif á notkun svæða til útivistar? Hefur skipulagið áhrif á þjónustu við íbúa og gesti? Er skipulagið líklegt til að stuðla að fjölgun íbúa?	Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samgöngur	Hefur skipulagið áhrif á samgöngur/gatnakerfið? Styður skipulagið við skilvirkar göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar? Hefur skipulagið áhrif á náttúruminjar eða verndarsvæði?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015. Fornleifaskráning. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Náttúruvá og öryggi	Hefur skipulagið áhrif á tengingar við megin vegi út frá umferðaröryggi? Hefur skipulagið áhrif á umferðaröryggi? Hefur skipulagið áhrif á hljóðvist og loftgæði? Er hættu á mengun vegna stefnu skipulagsins?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007.

3.3 Valkostir

Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins, eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar³“.

Framkvæmdir skv. gildandi deiliskipulagi á svæðinu eru hafnar og því er stillt upp tveimur valkostum, annars vegar uppbygging skv. gildandi skipulagi (núll kostur) og hins vegar uppbygging skv. deiliskipulagstillögu. Samanburðurinn er settur fram í texta og niðurstaða tekin saman í töflu.

³ (Skipulagsstofnun 2007).

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- Uppbygging íbúðarsvæðis skv. nýju deiliskipulagi.
- Núll kostur – uppbygging íbúðarsvæðis skv. gildandi deiliskipulagi.

UPPBYGGING SKV. NÝJU DEILISKIPULAGI

Í deiliskipulagstillögunni er skipulagssvæðið stækkað til austurs og gert ráð fyrir byggingu einbýlis-, rað- og parhúsa ásamt nýjum götum. Byggingar eru á einni til tveimur hæðum. Svæðið er hálfgróið sandsvæði. Engar merkar jarðmyndanir eru þekktar innan svæðisins og því eru áhrif á jarðfræði og jarðmyndanir metin **engin**. Þar sem svæðið er hálfgróið og innan þéttbýlis eru áhrif á gróður og dýralíf metin **óveruleg**. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd. Þar sem íbúðarbyggðin er innan þéttbýlis, í beinu framhaldi af núverandi byggð og haldið verður í núverandi byggðamynstur, þá eru áhrifin metin **óveruleg**. Uppbygging nýrra íbúða er atvinnuskapandi meðan á framkvæmdum stendur. Deiliskipulagstillagan stuðlar að fjölgun íbúa og fjölbreyttari búsetukostum. Með því að fjölga íbúðum á svæðinu er komið til móts við þörf fyrir íbúðarhúsnæði m.v. spá um íbúðapróun, en skortur er á íbúðarhúsnæði á Hellu og nærliggjandi svæðum, sérstaklega minni íbúðum. Uppbygging svæðisins kemur til með að hafa jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Stefnan er því talin hafa **jákvæð** áhrif á samfélag. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir göngu- og reiðleiðum um svæðið ásamt opnu svæði og leiksvæði þar sem eru möguleikar á útivist og hreyfingu. Hámarkshraði á Eyjasandi er 50 km/klst en á íbúðargötum er gert ráð fyrir 30 km hámarkshraða sem dregur verulega úr hættu frá umferð. Það að umferðin sé hæg dregur úr hávaða frá umferð. Stefnan er talin hafa **óveruleg** áhrif á samgöngur og öryggi. Engar þekktar minjar eru innan svæðisins og áhrifin því metin **engin**.

NÚLL KOSTUR

Í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir byggingu einbýlis-, rað- og parhúsa á einni hæð, ásamt nýjum götum. Framtíðar byggingarsvæði var fyrirhugað austan og norðan skipulagssvæðisins. Þó svæðið sé stækkað í nýrri deiliskipulagstillögu þá eru áhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu sambærileg. Helsti munurinn er að byggingarmagn var minna, íbúafjölgun minni og tekjur sveitarfélagsins af fasteignum því minni. Þá er í gildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir íbúðarsvæði.

TAFLA 1. Niðurstaða mats.

	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Frekari uppbygging	0	0	<>	+	0	0	0
Núll kostur	0	0	<>	+	0	0	0

3.3.1 Niðurstaða

Mikil þörf er á lóðum fyrir íbúðarhúsnæði á Hellu, einkum lóðum fyrir minni íbúðir og er skipulaginu ætlað að koma til móts við þá eftirspurn. Lóðir á Öldum III eru nauðsynleg viðbót til að stuðla að vexti þéttbýlisins og möguleika á að íbúum geti haldið áfram að fjölga en spá um íbúðapróun gerir ráð fyrir nokkurri fjölgun íbúa á komandi misserum. Svæðið er í góðum tengslum við núverandi íbúðarbyggð á Hellu og uppbygging skapar ný atvinnutækifæri, einkum á uppbyggingartíma. Þá stuðlar skipulagstillagan að bættri nýtingu núverandi gatna- og veitukerfa á svæðinu.

Stefnan samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags að íbúðarbyggð sé í góðum tengslum við útivist og þjónustu. Áfram verði góðar aðstæður til að ala upp börn og unglunga. Þá er í aðalskipulaginu lögð áhersla á nægilegt framboð lóða og að frágangur lóða sé til fyrirmyndar. Sveitarstjórn vill leggja áherslu á að auka framboð á íbúðarlóðum í góðum tengslum við núverandi byggð og telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni vera jákvæði fyrir samfélagið í heild. Svæðið er í nokkurri fjarlægð frá núverandi skóla og leikskóla og þar sem verið er að skipuleggja íbúðarbyggð með litlum íbúðum má ætla að börnum koma til með að fjölga í þéttbýlinu. Það getur aftur þýtt að huga þurfi að uppbyggingu nýs leikskóla þar sem núverandi leikskóli er fullnýttur.

4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Íbúðarbyggð

Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðarbyggð með einbýlis-, rað- og parhúsum. Á deiliskipulagsupprætti er tekið fram hvort heimilt sé að byggja einbýlishús (E), raðhús (R) eða parhús (P). Þakform bygginga er frjálst. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Heimilt er að hafa bílskúr eða bílskýli á lóðum þar sem því verður við komið. Að auki er heimilt að vera með geymslu/gróðurhús, slík hús skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 2 m. Geymsla/gróðurhús skal vera lágrest, aldrei yfir 2,5 m yfir jarðvegisyfirborð og að hámarki 20 m². Lóðarmörk eru sýnd á uppdráttum. Innri lóðarmörk eru sýnd til skýringar á rað- og parhúsalóðum en eru ekki bindandi.

4.1.1 Skygnisalda, Snjóalda og Sporðalda

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.

4.1.2 Langalda

Lóðir eru á bilinu 890-1025 m². Gert er ráð fyrir 7 lóðum fyrir einbýlishús og tveimur lóðum fyrir raðhús. Aðkoma er af Eyjasandi og um Langöldu. Ein einbýlishúsalóð er byggð.

Lóð 16a er fyrir spennistöð RARIK. Lóðin er 72 m². Heimilt er að byggja allt að 20 m² spennistöð. Aðkoma er um Langöldu, bílastæði eru innan lóðarinnar.

4.1.3 Kjarralda

Lóðir eru á bilinu 810-1458 m². Gert er ráð fyrir einni lóð fyrir raðhús, einni fyrir einbýlishús og fjórum fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er af Langöldu eða Helluvangi.

4.1.4 Lyngalda

Lóðir eru á bilinu 810-1500 m². Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir einbýlishús, þremur fyrir raðhús og einni fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er af Langöldu eða Helluvangi.

4.1.5 Melalda

Lóðir eru á bilinu 810-1500 m². Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir einbýlishús, þremur fyrir raðhús og tveimur fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er af Langöldu eða Helluvangi.

4.1.6 Móalda

Lóðir eru á bilinu 810-1232 m². Gert er ráð fyrir sjö lóðum fyrir einbýlishús, einni fyrir raðhús og tveimur fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er af Langöldu eða Helluvangi.

4.1.7 Sandalda

Lóðir eru á bilinu 825-1195 m². Gert er ráð fyrir fjórum lóðum fyrir einbýlishús, tveimur fyrir parhús og tveimur fyrir raðhús eða parhús. Aðkoma er af Langöldu.

4.2 Ákvæði fyrir íbúðarbyggð

Á hluta lóða er val um að byggja raðhús eða parhús. Mænisstefna er sýnd á lóðum, eins og fram kemur á skipulagsupprætti. Þakhalli er frjálst. Þar sem byggingarlína er bindandi skal 65% af skammhlið húss vera við þá línu.

Ákvæði fyrir íbúðarbyggð			
Húsagerðir	Lýsing	Lágmarksstærð íbúðar m ²	Nýtingarhlutfall
E - einbýlishús	Einbýlishús á einni hæð með sambyggðum eða sérstæðum bílskúr.	120	0,4
E1 – einbýlishús	Einbýlishús á 1-2 hæðum með sambyggðum eða sérstæðum bílskúr.	120	0,4
P- parhús	Parhús á einni hæð með eða án sambyggðs bílskúrs.	80	0,4
R – raðhús	Raðhús með 3-4 íbúðum, með eða án sambyggðs bílskúrs.	60	0,6
R1 - raðhús	Raðhús með 4-5 íbúðum, með eða án sambyggðs bílskúrs.	40	0,6

4.2.1 Einbýlishús – E

Heimilt er að byggja einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðum bílskúr fyrir 1-2 bíla. Heimilt er að nýta rými í risi rúmum þáð innan tilskilinnar hæðarmarka.

Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Æskilegt er að gólf í bílskúr sé a.m.k. 10 cm lægra en gólf í íbúð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfhæð húsa.

4.2.2 Einbýlishús – E1

Heimilt er að byggja einbýlishús á 1-2 hæðum ásamt sambyggðum bílskúr fyrir 1-2 bíla.

Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta. Æskilegt er að gólf í bílskúr sé a.m.k. 10 cm lægra en gólf í íbúð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfhæð húsa.

4.2.3 Parhús – P

Heimilt er að byggja parhús á einni hæð ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingareits og eru lóðarmörk fljótandi.

Mænishæð getur verið allt að 5,5 m m.v. gólfkóta. Æskilegt er að gólf í bílskúr sé a.m.k. 10 cm lægra en gólf í íbúð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfhæð.

4.2.4 Raðhús R

Heimilt er að byggja 3-4 íbúða raðhús á einni hæð, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingareits og eru lóðamörk fljótandi.

Mænishæð getur verið allt að 5,5 m m.v. gólfkóta. Æskilegt er að gólf í bílskúr sé a.m.k. 10 cm lægra en gólf í íbúð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfhæð.

4.2.5 Raðhús R1

Heimilt er að byggja 4-5 íbúða raðhús á einni hæð, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingareits og eru lóðamörk fljótandi.

Mænishæð getur verið allt að 5,5 m m.v. gólfkóta. Æskilegt er að gólf í bílskúr sé a.m.k. 10 cm lægra en gólf í íbúð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfhæð.

4.3 Opið svæði og manir

Vestan íbúðarbyggðarinnar er opið svæði sem ætlað er til útivistar. Einnig er gert ráð fyrir leikvelli vestan við Langöldu 20. Gönguleið og reiðleið liggja að hluta til um opið svæði.

Norðan við Dynskála er jarðvegsmön milli iðnaðar- og íbúðarsvæðisins. Þá er gert ráð fyrir lágum mön-um milli Helluvangs og nýrrar íbúðarbyggðar, til að draga úr hávaða frá umferð.

4.4 Samgöngur

4.4.1 Gatnakerfi

Þrjár aðkomuleiðir eru að íbúðarbyggðinni. Ein er af Suðurlandsvegi um Helluvang, önnur af Suðurlandsvegi um Langasand og Eyjasand.

Eyjasandur, Langalda og Móalda eru 7 m breiðar. Aðrar götur eru 6 m breiðar. Gert er ráð fyrir gangstéttum meðfram götum.

Helluvangur liggur milli íbúðarbyggðarinnar og flugvallarins og er aðkomuvegur að flugvelli.

Gert er ráð fyrir að hámarkshraði í íbúðargötum verði 30 km/klst. Ef þurfa þykir verða settar upp hraðahindranir í tengslum við gangbrautir til að draga úr umferðarhraða. Einnig verður hugað að þrengingum á íbúðargötum næst Langöldu til að draga úr hraða.

4.4.2 Bílastæði

Bílastæði á íbúðarlóðum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breytingu nr. 280/2014.

Gert er ráð fyrir 3 bílastæðum við einbýlishús, 2 bílastæðum við parhús og raðhús, en gera má ráð fyrir þriðja stæði þar sem því verður við komið. Ekki er gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bíla innan íbúðarsvæða.

Á íbúðarlóðum skulu bílastæði sem liggja hornrétt á götu ekki vera styttri en 7 m framan við bílageymslur. Bílastæði eru sýnd á deiliskipulagsupprætti.

4.4.3 Gönguleiðir

Göngustígur liggur um opið svæði vestan skipulagssvæðisins, milli núverandi og nýrrar byggðar. Gert er ráð fyrir gangstéttum öðru megin við húsagötur. Gangstéttar tengjast núverandi byggð og gönguleiðum um þéttbýlið. Gangstéttar og göngustígar eru 2 m breiðar.

4.4.4 Reiðleiðir

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.

4.5 Veitur og sorp

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í eða með götum og gangstéttum. Byggðin tengist núverandi veitukerfum á Hellu. Búið er að leggja hluta veitna á svæðinu í tengslum við lóðir á eldra skipulagi. Veitur eru sýndar á upprætti.

Sorp er flokkað í 3 tunnur og fer sorphirða eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Gámasvæði fyrir sorp er vestan við Langöldu og Sandöldu. Gert er ráð fyrir að gámasvæðið sé tíma-bundin starfsemi og víki fyrir íbúðarbyggð síðar.

4.5.1 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við íbúðarhús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

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

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Frágangur lóða

Lóðamörk eru sýnd á uppdráttum. Innri lóðamörk eru sýnd á rað- og parhúsalóðum en eru ekki bindandi.

Lóðarhafar skulu ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa (eða 1 árs frá því að húsbýggingu er lokið). Allt rask á mörkum byggðar og útivistarsvæða skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en landi var hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðamörk.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðamörkum sem snúa að götu/gangstétt en 50 cm. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Grindverk á lóðamörkum sem snúa að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m.