

# DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR HVOLSVALLAR



4/2/2020

Greinargerð

Breytt dags 12/10/2020



Rangárfing Eystra



LANDMÓTUN • Landmótun sf



Skipulagsstofnun

Mótt.: 17. nóv 2020

Málnr.



## Efnisyfirlit

1. INNGANGUR .....	5
2. AÐDRAGANDI OG TILGANGUR .....	5
2.1. Afmörkun skipulagssvæðisins og aðkoma .....	5
2.2. Svæðisskipting .....	6
2.3. Viðfangsefni og gögn deiliskipulags .....	6
3. FORSENDUR.....	7
3.1. Saga byggðar og umhverfis .....	7
3.2. Staðhættir.....	8
3.3. Íbúápróun .....	8
3.4. Veðurfar .....	9
3.5. Landslag og jarðvegsdýpi .....	10
3.6. Samgöngur.....	10
3.7. Hljóðvist .....	11
3.8. Samgöngureitur.....	13
3.9. Byggðamynstur og húsakönnun .....	13
3.9.1. Húsakönnun.....	13
3.10. Minjar .....	14
4. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR .....	15
4.1. Aðalskipulag .....	15
4.2. Deiliskipulag .....	17
5. DEILISKIPULAG .....	18
5.1. Almennir skilmálar.....	18
5.1.1. Lóðir .....	18
5.1.2. Hönnun og uppdrættir .....	18
5.1.3. Mæli- og hæðarblöð.....	18
5.1.4. Byggingareitir .....	18
5.1.5. Hæðir húsa .....	19
5.1.6. Hönnun bygginga.....	19
5.1.7. Bíla- og reiðhjólasteræði.....	19
5.1.8. Almenningsrými og gönguleiðir .....	19
5.1.9. Gróður .....	20
5.1.10. Sameiginlegur frágangur gatna og lóða.....	20
5.1.11. Umferð.....	20
5.1.12. Auglýsingaskilti .....	20
5.2. Sérskilmálar .....	21
5.2.1. Austurvegur 14 .....	21
5.2.2. Austurvegur 10 .....	22
5.2.3. Austurvegur 8.....	22

5.2.4.	Austurvegur 6 .....	22
5.2.5.	Austurvegur 6a .....	23
5.2.6.	Austurvegur 4 .....	23
5.2.7.	Austurvegur 2 .....	23
5.2.8.	Austurvegur 1a .....	24
5.2.9.	Austurvegur 19 .....	24
5.2.10.	Austurvegur 21 .....	24
5.2.11.	Hlíðarvegur A .....	25
5.2.12.	Hlíðarvegur B .....	26
5.2.13.	Sóleyjargata 2-8 .....	27
5.2.14.	Sóleyjargata 10-16 .....	28
5.2.15.	Vallarbraut 5-7 .....	29
5.2.16.	Höfðavegur 1 .....	29
5.2.17.	Höfðavegur 2 .....	30
5.2.18.	Höfðavegur 3 .....	30
5.2.19.	Höfðavegur 4 .....	30
5.2.20.	Höfðavegur 5 .....	31
5.2.21.	Höfðavegur 6 .....	31
5.2.22.	Höfðavegur 1-6, sameining lóða .....	31
5.2.23.	Hvolsvegur 5 .....	32
5.2.24.	Hvolsvegur 7 .....	32
5.2.25.	Hvolsvegur 9 .....	32
5.2.26.	Hvolsvegur 9a .....	32
6.	UMHVERFISÁHRIF SKIPULAGSTILLÖGU .....	33
7.	KYNNING OG SAMRÁÐ .....	34
7.1.1.	Afgreiðsla eftir auglýsingu .....	34
8.	SAMÞYKKTIR .....	35

## Myndaskrá:

Mynd 2-1.	Afmörkun skipulagssvæðis. ....	5
Mynd 2-2.	Svæðisskipting miðsvæðis skv. aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024. ....	6
Mynd 3-1:	Uppbyggingarsaga Hvalsvallar. ....	7
Mynd 3-2.	Helstu kennileiti á Hvolsvelli og sjónásar. ....	8
Mynd 3-3.	Íbúaspá samkvæmt aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024. ....	9
Mynd 3-4.	Vindrós sem sýnir ríkjandi vindáttir á svæðinu. Heimild: Veðurstofa Íslands. ....	10
Mynd 3-5.	Þróun umferðar um Hvolsvöll frá 2005-2014 og umferðarspá til ársins 2030. ....	11
Mynd 3-6.	Dreifing hljóðstígs í nágrenni þjóðveggarins í gegnum miðbæ Hvalsvallar árið 2020 og 2045. Forsendur umferðartölur Vegagerðarinnar og umferðarspá 2012-2060. Reiknilíkan Verkís 2020. ....	12
Mynd 3-7.	Veghelgunarsvæði þjóðveggar 1 í þéttbýlinu á Hvolsvelli. ....	13

Mynd 3-8. Húsverndarkort af skipulagssvæðinu sem sýnir verndargildi húsa. ....	14
Mynd 4-1. Þéttbýlisuppdráttur Hvolsvallar í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024. .....	16
Mynd 5-1. Útlit þjóðvegjar eftir breytingar.....	20
Mynd 5-2. Möguleg breytt götumynd af Austurvegi horft frá Félagsheimilinu. ....	25
Mynd 5-3. Breytt ásýnd Hlíðarvegjar horft að nýrri íbúðarbyggð við Hlíðarveg.....	26
Mynd 5-4 – Skýringarmynd sem sýnir hámarkshæð húsa og þakgerð Sóleyjargötu 2-8....	27
Mynd 5-5- Skýringarmynd sem sýnir dæmi um hús við Sóleyjargötu 10-16 og hámarkshæð og þakhalla.....	28

# Deiliskipulag miðbæjar Hvolsvallar

## 1. INNGANGUR

Á 148. fundi byggðaráðs Rangárþings eystra ákvað byggðaráð að ráðast í endurskoðun á miðbæjar-skipulagi Hvolsvallar. Sveitarfélagið mun hafa yfirumsjón með gerð deiliskipulagsins í samstarfi við Landmótun sf.

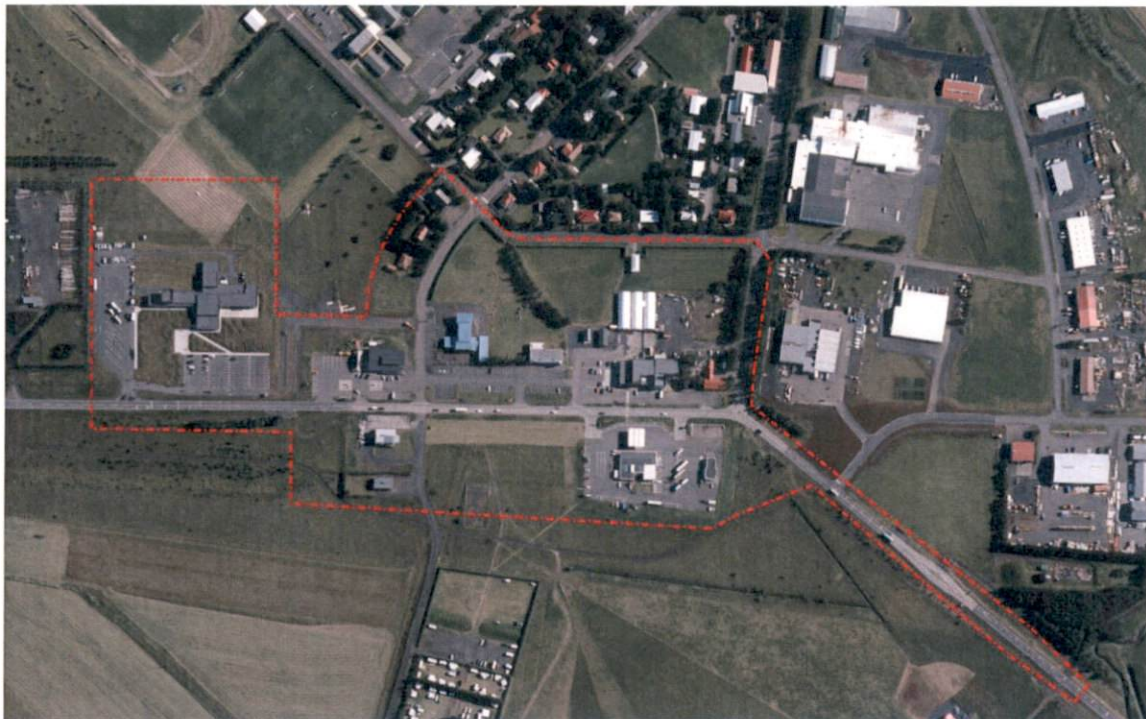
## 2. AÐDRAGANDI OG TILGANGUR

### 2.1. Afmörkun skipulagssvæðisins og aðkoma

Skipulagssvæðið er beggja vegna Þjóðvegur nr. 1 þar sem hann fer um Hvolsvöll. Nánar til tekið afmarkast svæðið til norðurs að aðveitustöð Raríks. Til vesturs afmarkast skipulagssvæðið af beinni línu samhliða langhlið kyndistöðvar Orkuveitu Reykjavíkur. Til suðurs afmarkast skipulagssvæðið af Austurvegi 1 og til austurs af Vallarbraut. Stærð skipulagssvæðisins er um 14.5 ha.

Í gildi eru deiliskipulög fyrir miðbæ Hvolsvallar sem samþykkt var 26.10.2006 og deiliskipulag IVEC Hvolsvelli sem samþykkt var 16.4.2015. Nýtt deiliskipulag mun ná yfir þessi tvö svæði og gildandi deiliskipulög verða felld úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

Aðkoma að skipulagssvæðinu er nánast úr öllum áttum, frá Þjóðvegi nr. 1, Hvolsvegi, Hlíðarvegi og Vallarbraut.



MYND 2-1. AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS.

## 2.2. Svæðisskipting

Miðbæjarsvæðið skiptist í tvö svæði samkvæmt Aðalskipulagi Rangárþings eystra. Annars vegar er það svæði M-103 sem er svæðið vestan Þjóðvegjar þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð, verslunum- og þjónustubyggingum. Hins vegar er það svæði M-104 austan Þjóðvegjar. Þar er gert ráð fyrir lágreistri blandaðri byggð, allt að þrjár hæðir. Svæði fyrir stofnanir, verslunar- og þjónustubyggingar ásamt íbúðum.



MYND 2-2. SVÆÐISSKIPTING MIÐSVÆÐIS SKV. AÐALSKIPULAGI RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2012-2024.

## 2.3. Viðfangsefni og gögn deiliskipulags

Meginmarkmið með gerð skipulagsins er að skilgreina lóðir og byggingarmöguleika fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og íbúðir í miðbæ sem gegna munu mikilvægu hlutverki í þéttbýlinu á Hvolsvelli og sveitarfélaginu öllu.

Endurgerð og breytingar á vegyfirborði Þjóðvegjar nr. 1 þar sem hann fer um þéttbýli Hvalsvallar er hluti deiliskipulagsáætlunarinnar. Gert er ráð fyrir breytingum á yfirborði vegarins og öðrum aðgerðum til að auka umferðaröryggi, draga úr umferðarhraða og gera veginn að bæjargötu.

Hugað verður að bættum göngutengingum frá miðbæjarsvæðinu að öðrum hlutum þéttbýlisins og horft sérstaklega til bættra tenginga við skóla- og íþróttamannvirki.

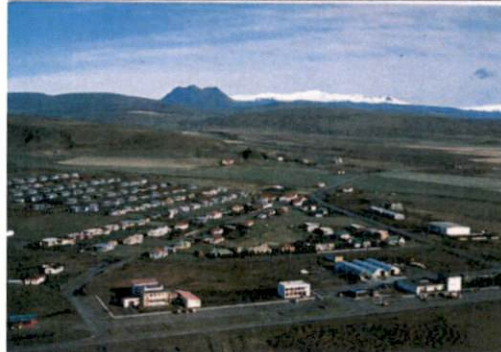
Deiliskipulagið verður sett fram í deiliskipulags- og skýringarupprætti í mælikvarða 1:1.500 og í greinargerð, dagsett 02.04.2020.

### 3. FORSENDUR

#### 3.1. Saga byggðar og umhverfis

Þéttbýlismyndun á Hvolsvelli hófst fyrir rúmum 80 árum en áður en Hvolsvöllur byggðist var komin verslun við ströndina, Kaupfélag Hallgeirseyjar sem varð síðan að Kaupfélagi Rangæinga. Kaupfélag Hallgeirseyjar flutti inn vörur sem var oftast skipað upp í Vestmannaeyjum og þegar „leiði“ gafst voru þær fluttar á mótorbátum þaðan upp í sandfjöruna við Hallgeirsey. Þéttbýli fór að myndast út frá Stórolfshvoli eftir að Kaupfélagið flutti sig um set eftir að samgöngur fóru að breytast upp úr 1930. Tveimur árum eftir að útibú Kaupfélagsins var opnað var fyrsta íbúðarhúsið risið en það var kaupfélagsstjórakúsið Arnarhvoll. Sama ár voru byggðar brýr á Þverá, Affall og Ála. Þannig urðu allir flutningar um Rangárvallasýslu auðveldari og var ákveðið að flytja höfuðstöðvar Kaupfélagsins frá Hallgeirsey að Hvolsvelli. Lítið var byggt um sinn nema frystihús og díselrafstöð. 1957 opnaði Kaupfélagið kjörbúð við Austurveg en hún var þá ein af fyrstu slíkum á landinu. Á myndum hér til hliðar og fyrir neðan má sjá hvernig Hvolsvöllur hefur byggst upp í gegnum tíðina allt frá 1907-2000 og svo einnig hvernig skólabörn á Hvolsvelli sjá fyrir sér Hvolsvöll í framtíðinni.

MYND 3-1: UPPBYGGINGARSAGA HVOLSVALLAR.



### 3.2. Staðhættir

Skipulagssvæðið austan Þjóðvegjar á milli Hvalsvegjar og Hlíðarvegjar er nánast til helminga gróið land, ræktaður garður annars vegar, en athafnasvæði, vörugeymslur og bílastæði hins vegar. Þar standa og nokkrar byggingar svo sem félagsheimilið Hvoll, sýsluskrifstofur, banki, fyrrum verslunar- og skrifstofuhús Kaupfélags Rangæinga, spennistöð svo og Fjarskiptamiðstöð símans. Norðan Hvalsvegjar eru þrjú íbúðarhús og verslunarhúsnæði (Björk) næst Þjóðvegi nr. 1. Vestan Vallarbrautar stendur spennistöð. Vestan Þjóðvegjar er þjónustumiðstöðin Hlíðarendi ásamt athafnasvæði og Vínbúðinni. Norður af því er gróið land en nyrst stendur kyndistöð Orkuveitu Reykjavíkur og þjónustu- og íbúðarhúsnæði næst Þjóðvegi nr.1. Á skipulagssvæðinu eru í dag sex íbúðir og um 6,593 m<sup>2</sup> í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Skipulagssvæðið er opið fyrir ríkjandi suð-austlæggjum og suð-vestlæggjum úrkomuáttum.



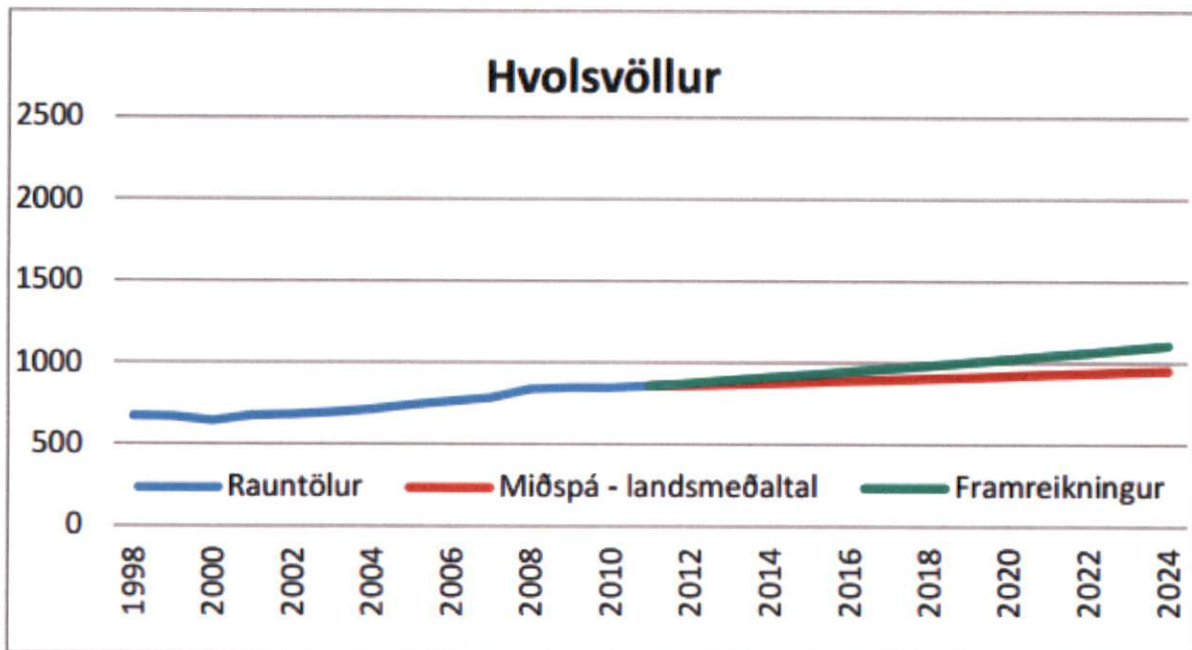
MYND 3-2. HELSTU KENNILEITI Á HVOLSVELLI OG SJÓNÁSAR.

### 3.3. Íbúáþróun

Í Aðalskipulagi Rangárbings eystra er sett fram íbúaspá sem byggir á gögnum Hagstofu Íslands. Spár aðalskiplagsins miðast við tölur frá janúar 2012 og spá Hagstofunnar fyrir landið allt sem miðast við mannfjöldapróun fram til 2060. Íbúafjöldi í Rangárbingi eystra hefur nánast staðið í stað á tímabilinu 1998-



2011 en í ársbyrjun 2011 var 1.741 íbúi í sveitarfélaginu, þar af 860 á Hvolsvelli. Íbúum á Hvolsvelli hefur fjölgað nokkuð á tímabilinu eða um tæp 2% að meðaltali á ári, þó með nokkrum sveiflum (frá -0,7% upp í 6,9%) en íbúum í sveitinni fækkað að sama skapi. 1998 bjuggu um 60% íbúa sveitarfélaganna, sem síðar runnu saman í Rangárþing eystra, í dreifbýli en 40% á Hvolsvelli. Árið 2011 skiptust íbúar nánast jafnt milli þéttbýlis og dreifbýlis. Líklegt er að íbúafróun verði í meginatriðum á því bili sem þessir framreikningar gefa en þar sem sveitarfélagið er ekki fjölmennt geta tiltölulega lítil frávik vegið þungt í hlutfallstölum. Á þessum forsendum má miða við að íbúafjöldi sveitarfélagsins verði um 1.780-1.930 árið 2024 en á Hvolsvelli búi þá um 950 – 1.100 íbúar. Þann 1. janúar 2019 voru íbúar Hvolsvallar 988.



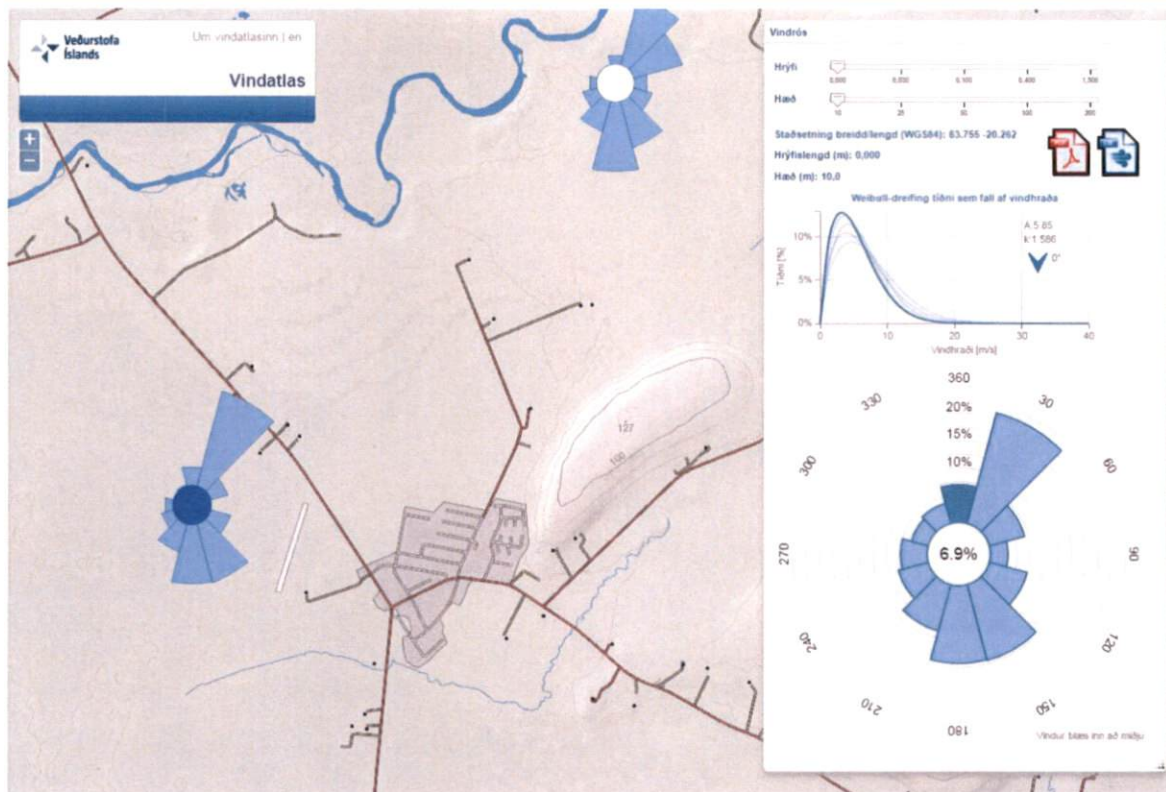
MYND 3-3. ÍBÚASPÁ SAMKVÆMT AÐALSKIPULAGI RANGÁRÞINGS EYSTRA 2012-2024.

### 3.4. Veðurfar

Veðurfar á Hvolsvelli er tiltölulega milt og þar sem bærinn liggur frekar lágt í landi þá er vetrarhiti þar nokkuð hærri en víða annars staðar og sumrin frekar hlý. Frá 2010 hefur mánaðarmeðalhiti vetrarmánaðanna, desember til mars, verið frá -2,0 til 4,4°C en sumarmánaðanna, júní til ágúst, 8,7 til 12,9°C. <sup>1</sup> Skipulagssvæðið er opið fyrir ríkjandi suð-austlægum og suð-vestlægum úrkomuáttum og norðaustan er ríkjandi vindátt (sjá mynd 3-3).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024. Forsendur júní 2014.

<sup>2</sup> Veðurstofa Íslands, vindatlas.



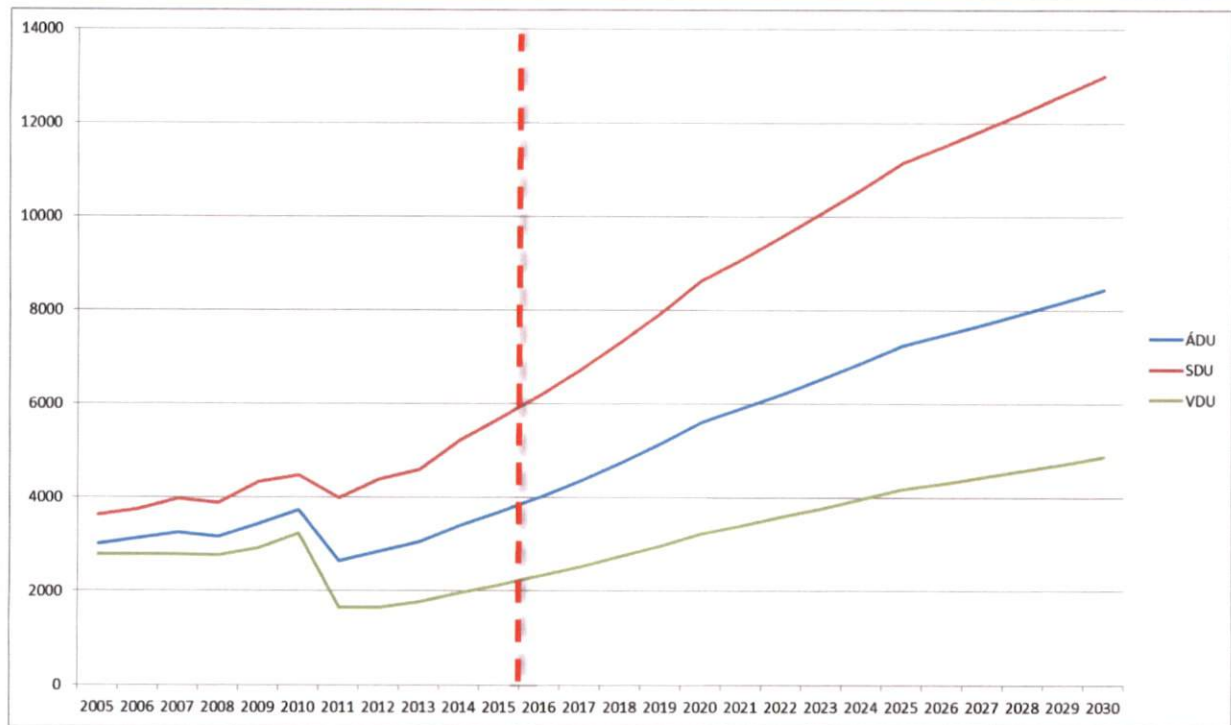
MYND 3-4. VINDRÓS SEM SÝNIR RÍKJANDI VINDÁTTIR Á SVÆÐINU. HEIMILD: VEBURSTOFA ÍSLANDS.

### 3.5. Landslag og jarðvegsdýpi

Skipulagssvæðið er sléttlendi, í um 30 m hæð yfir sjávarmáli. Jarðvegur er almennt öskublönduð fokmold. Dýpi niður á velþjappaða og samlímda 10-20 cm sandklöpp er 2,0-2,5 m. Þar fyrir neðan er sandur. Grunnvatnsstaðan er að jafnaði um 7 m.

### 3.6. Samgöngur

Umferð um Hvalsvöll hefur aukist talsvert undanfarin ár og sérstaklega á seinni árum með auknum fjölda erlendra ferðamanna og með tilkomu Landeyjarhafnar og á þetta við bæði um umferð sem er á leið um Þjóðveg 1 og svo einnig hefur aukist straumur inn í Þórsmörk. Vegagerðin heldur upp á umferðartölur og mælingar fara fram á Austurvegi á milli Hvalsvegur og Hlíðarvegur. Umferðartölur síðastliðinna 10 ára sýna nokkuð stöðuga aukningu umferðar um Austurveg þó eitthvað hafi dregið úr umferð frá 2010-2011 og má það rekja til eldgossins í Eyjafjallajökli árið 2010 (sjá mynd 3-5. Umferðarspá Vegagerðarinnar til ársins 2060 gerir ráð fyrir því að umferð á Þjóðvegum aukist um 3-4% á ári en sú skýrsla var unnin árið 2013 og hefur hlutdeild erlendra ferðamanna aukist talsvert síðan þannig að mjög líklegt er að þessi tala sé mun hærri en spáin gerir ráð fyrir. Samkvæmt Vegagerðinni er umferðaraukning á Hringveginum um Suðurland á milli árunna 2015-2016 tæp 24%. Ef þessi þróun heldur áfram næstu árin þá má reikna með að umferð aukist um 8% að meðaltali næstu árin.

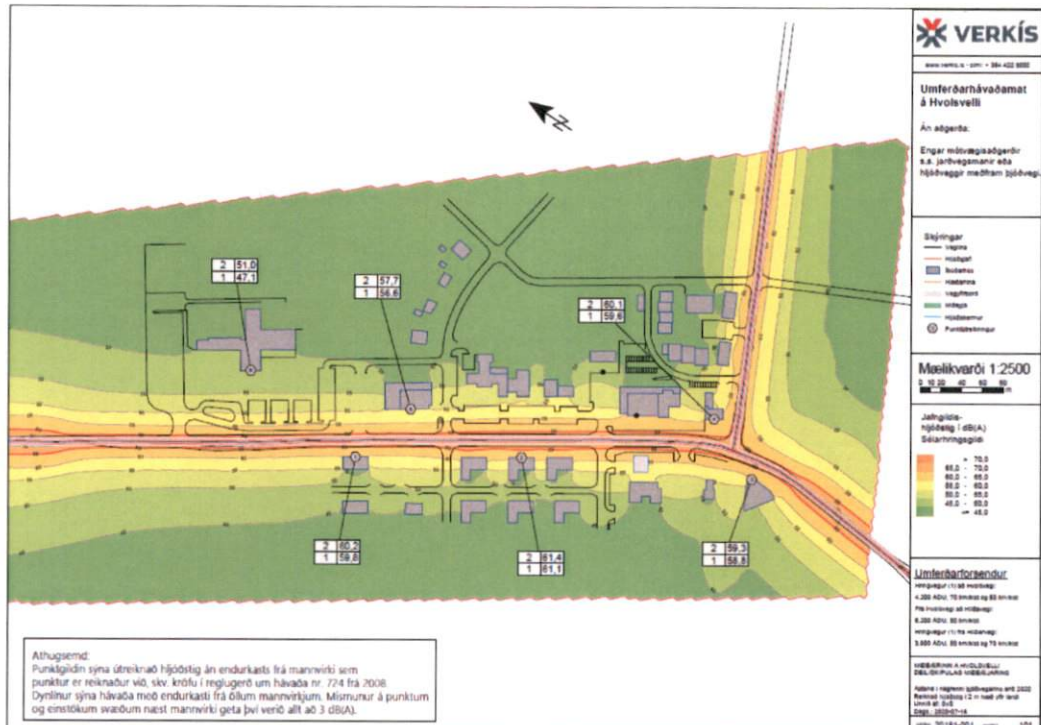


MYND 3-5. ÞRÓUN UMFERÐAR UM HVOLSVÖLL FRÁ 2005-2014 OG UMFERÐARSPÁ TIL ÁRSINS 2030.

### 3.7. Hljóðvist

Í tengslum við fyrri skipulagsgerð reiknaði Verkfræðistofan Hönnun hf (nú Mannvit) út umferðarhávaða frá Austurvegi (þjóðvegi nr. 1, Suðurlandsvegi) á skipulagssvæðinu. Reiknað var með 25% aukningu umferðar á þjóðvegnum um Hvolsvöll næstu 25 árin. Umferðarhraði var áætlaður 50 km/klst. og hlutdeild þungra bíla 8%. Ekki er gert ráð fyrir jarðvegsmönnum meðfram veginum.

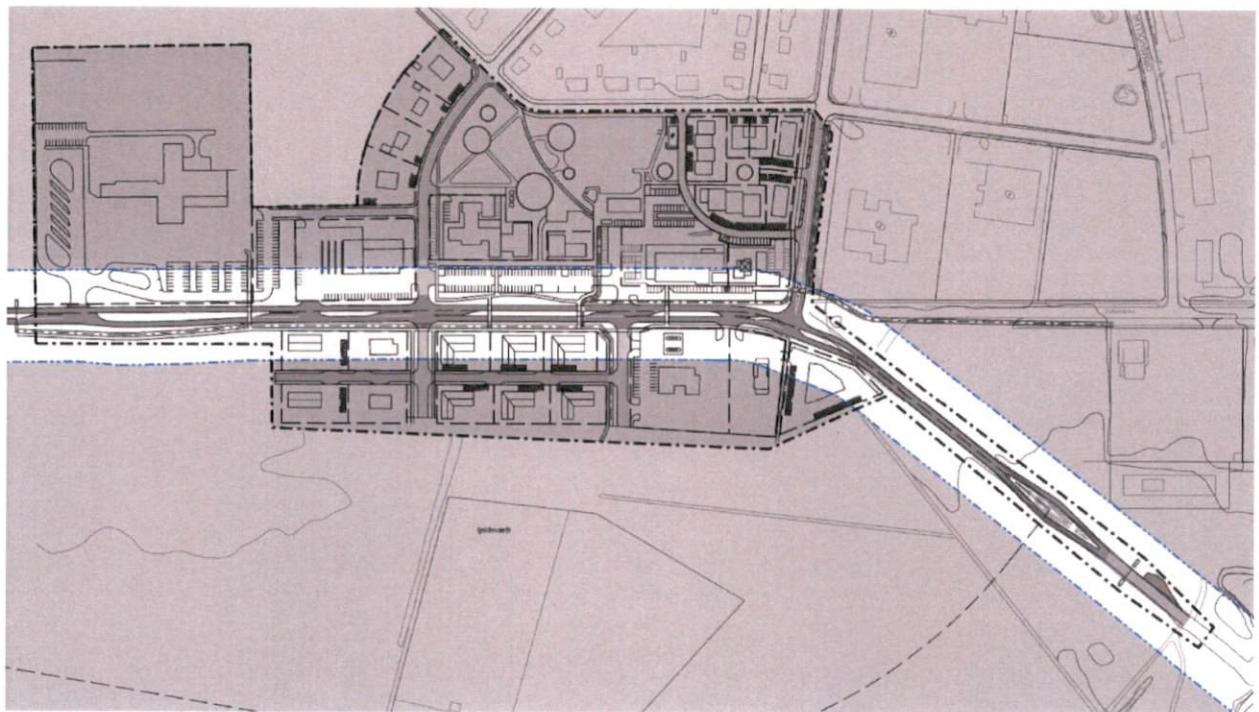
Miðað við svartsýnni forsendur um aukningu umferðar í spá Vegagerðar má ráða að núverandi íbúðarbyggð standist kröfur reglugerðar um 55 dB(A) mörkin árið 2045. Ennfremur er íbúðarbyggð við Austurveg í skipulaginu sem flokkast sem íbúðir á miðsvæði innan 65 dB(A) marka reglugerðar (nr. 724 frá 2008) árið 2045. Íbúðarbyggð sem næst stendur Hlíðarvegi, s.s. Vallarbraut 2 og Hlíðarveg 1-11 eru á mörkum 55 dB(A) markana miðað við ástandið í dag og þar þyrfti að skoða nánar hvort þörf er á einhvers konar mótvægisáðgerðum, en þær eru óháðar þessum skipulagsbreytingum. Sjá mynd 3-6 um dreifingu hljóðstígs.



**MYND 3-6. DREIFING HLJÓÐSTIGS Í NÁGRENNI ÞJÓÐVEGARINS Í GEGNUM MIÐBÆ HVOLSVALLAR ÁRIÐ 2020 OG 2045. FORSENDUR; UMFERDARTÖLUR VEGAGERÐARINNAR OG UMFERDARSPÁ 2012-2060. REIKNILÍKAN VERKÍS 2020.**

### 3.8. Samgöngureitur

Þjóðvegur 1 gengur í gegnum þéttbýlið og við hann er skilgreint veghelgunarsvæði, 30 m út frá miðlinu beggja vegna, sjá mynd 3-7. Innan veghelgunarsvæðisins eru göngu- og hjólaleiðir sem þvera veginn á nokkrum stöðum sem og tengingar gatna og bílastæða við veginn. Innan veghelgunarsvæðisins er einnig heimil uppbygging mannvirkja sem tiltekin eru í deiliskipulagi þessa. Kvöð er gerð um gróður á eyjum sem skilja að akstursteftur og á nokkrum stöðum milli þjóðvegarins og annarra þátta s.s. göngu- og hjólaleiða. Gróðurkvöð er skilgreind á deiliskipulagsupprætti.



MYND 3-7. VEGHELGUNARSVÆÐI ÞJÓÐVEGAR 1 Í ÞÉTTBÝLINU Á HVOLSVELLI.

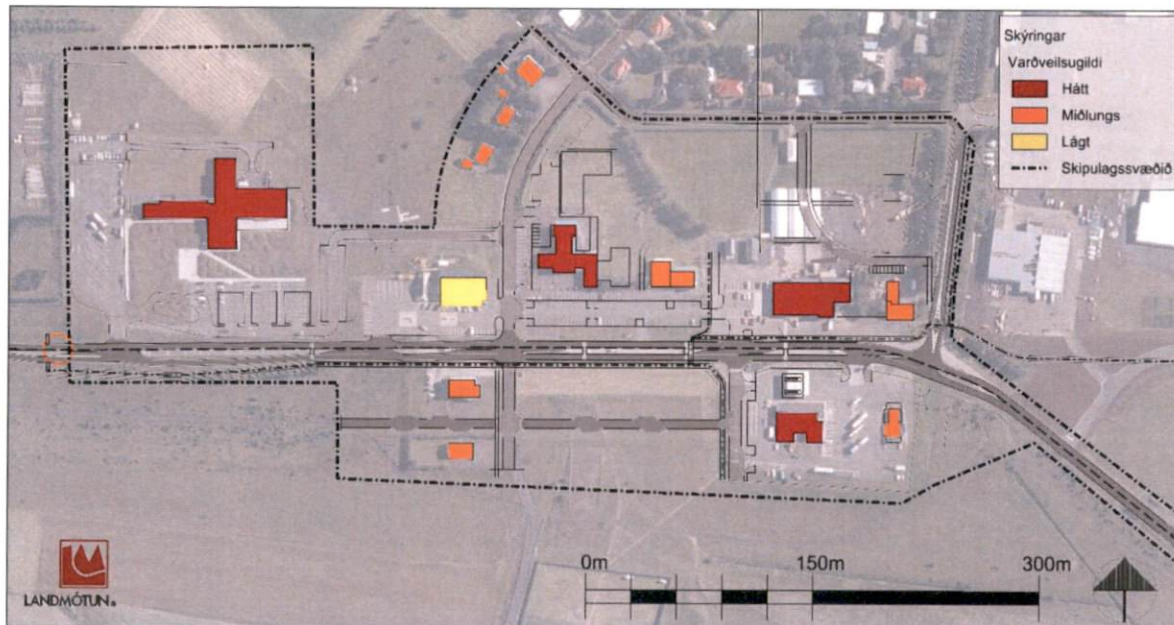
### 3.9. Byggðamynstur og húsakönnun

Núverandi byggð á svæðinu er nokkuð sundurleit og einkennist af mismunandi uppbyggingartímabili sunnan og norðan þjóðvegar, en elsta húsið er símtöðin byggð 1943, það yngsta er frá 2017. Byggingar eru fremur lágreistar og fara hæst í 2 hæðir og þá annað hvort með flötu þaki eða mænispaki. Stórir bílastæðaflákar eru áberandi meðfram þjóðveginum og sunnan vegar stórt óbyggt svæði. Þjóðvegurinn sker norður og suðursvæði miðsvæðis Hvolsvallar í sundur og því nokkuð erfiður yfirferðar fyrir gangandi vegfarendur þegar umferð er þung.

#### 3.9.1. Húsakönnun

Byggingarsaga Hvolsvallar er ekki löng en byggð fór að myndast upp úr 1960. Ekkert hús er friðað innan deiliskipulagsvæðisins en húsakönnun var gerð í tengslum við deiliskipulagsvinnu þessa. Frekari upplýsingar um

húsavernd má sjá í húsakönnun fyrir skipulagssvæðið.<sup>3</sup> Á deiliskipulagsupprætti eru hús með háu varðveislugildi sýnd með rauðri skástríkun og eru allar breytingar á þeim húsum háðar umsögn sveitarfélagsins.



MYND 3-8. HÚSVERNDARKORT AF SKIPULAGSSVÆÐINU SEM SÝNIR VERNDARGILDI HÚSA.

### 3.10. Minjar

Fornleifaskráning hefur farið fram í sveitarfélaginu (Fornleifaskráning á Hvolsvelli og nágrenni, Fornleifastofnun Íslands, FS232-04012, Reykjavík 2004). Hvorki eru náttúruminjar né fornleifar á svæðinu. Fara þarf þó með gát þar sem ekki er víst að fornleifar séu horfnar þótt þær sjáist ekki á yfirborðinu. Svæðið er ekki talið hættusvæði umfram aðra staði á mið-Suðurlandi. Skipulagssvæðið tengist vel aðliggjandi íbúðarhverfum í austri, iðnaðar- og athafnasvæðum í suðri og þjóvegi nr. 1 sem liggur um svæðið.

<sup>3</sup> Deiliskipulag miðbæjar Hvolsvallar, húsakönnun júlí 2019

## 4. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

### 4.1. Aðalskipulag

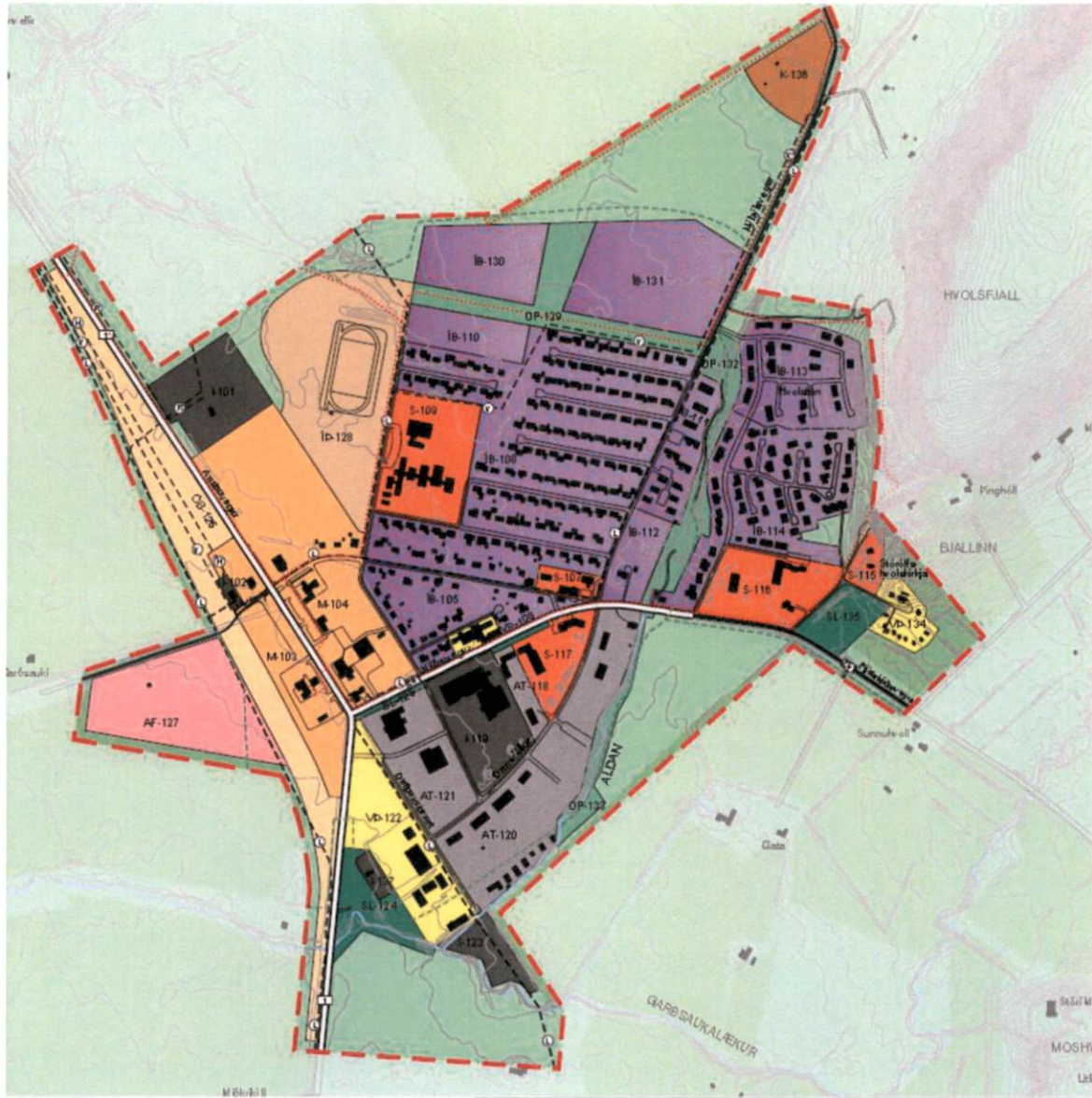
Í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 er eftirfarandi stefna sett um miðsvæði Hvolsvallar.

#### Meginmarkmið

- Á Hvolsvelli skal byggður upp öflugur miðbæjarkjarni með helstu stofnunum sveitarfélagsins, verslun og annarri þjónustu ásamt íbúðarbyggð. Í deiliskipulagi miðbæjarins skal lögð áhersla á vandað bæjarumhverfi og fallega bæjarmynd.
- Miðbær Hvolsvallar verði aðdráttarafi fyrir íbúa sveitarfélagsins og ferðamenn.

MÍÐAÐ ER VIÐ AÐ Í MÍÐBÆ HVOLSVALLAR VERÐI FJÖLBREYTT BLANDA VERSLANA, ÞJÓNUSTUFYRIRTÆKJA, STOFNANA OG ÍBÚÐA. UPPBYGGING MÍÐBÆJARINS SKAL MÍÐA AÐ ÞVÍ AÐ MÓTA SKJÓLGÓÐA BYGGÐ MEÐ BÆJAREINKENNUM OG BÆJARBRAG. FYRIRKOMULAG OG UMFANG VERÐUR ÁKVARÐAÐ Í DEILISKIPULAGI SVÆÐISINS. Í DAG ERU Á FYRIRHUGUDU MÍÐBÆJARSVÆÐI VERSLANIR OG ÝMIS ÞJÓNUSTUFYRIRTÆKI. SVÆÐIÐ ER TVÍSKIPT. Á SVÆÐI VESTAN ÞJÓÐVEGAR (M-103) ER SKILGREIND VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSTARFSEMI SEM MÍÐAST FYRST OG FREMST VIÐ AÐ ÞJÓNA FERÐAMÖNNUM, VEGFARENDUM UM ÞJÓÐVEGINN OG SVEITARFÉLAGINU ÖLLU. Á SVÆÐI AUSTAN ÞJÓÐVEGAR (M-104) ER GERT RÁÐ FYRIR BLANDAÐRI BYGGÐ, STOFNUNUM, VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUBYGGINGUM ÁSAMT ÍBÚÐUM. SKIPTING MÍÐBÆJARINS MÍÐAST VIÐ AÐ BÆJARBÚAR ÞURFI ALMENNT EKKI AÐ SÆKJA DAGLEGA ÞJÓNUSTU YFIR ÞJÓÐVEGINN HELDUR VERÐI SLÍKUM FYRIRTÆKJUM KOMIÐ FYRIR Á SVÆÐI M-104.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024.

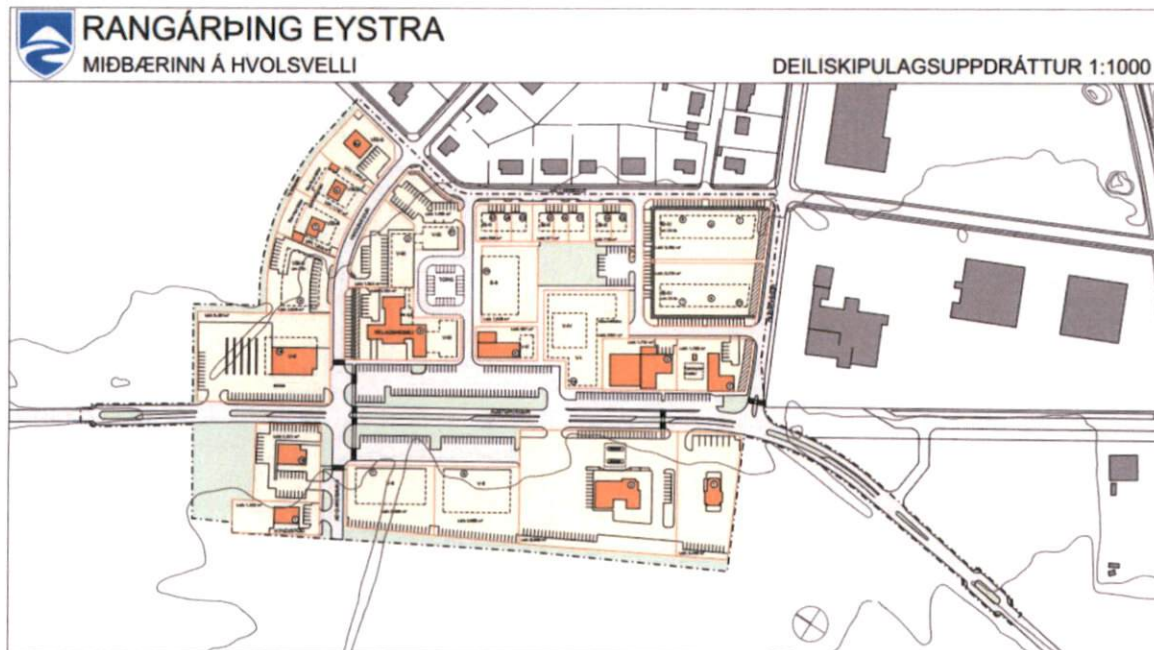


MYND 4-1. ÞÉTTVÝLISUPPDRAÐTUR HVOLSVALLAR Í AÐALSKIPULAGI RANGÁRÞINGS EYSTRA 2012-2024.



## 4.2. Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag miðbæjar Hvalsvallar sem samþykkt var 26.10. 2006. Fyrirhuguð vinna er endurskoðun á því skipulagi og þeim skilmálum sem þar eru settir fram. Gildandi skipulag verður því fellt úr gildi með gildistöku nýs deiliskipulags.



### DEILISKIPULAG ELDFJALLASETURS

Deiliskipulag IVEC Hvolsvelli var samþykkt 16.4.2015 og nær það yfir nyrsta hluta miðbæjarsvæðisins.

Tilfni þess deiliskipulags er uppbygging VEC í miðbæ Hvalsvallar, sem er vinnuheiti yfir miðstöð fræðslu, upplýsinga og upplifunar tengda eldfjöllum með sérstaka áherslu er á megineldstöðvar í nágrenni við og sjónrænt tengdar Hvolsvelli. Uppbygging VEC er hluti af eflingu menningar- og náttúrutengdri ferðaþjónustu í Rangárbíngi Eystra auk þess að styrkja skilgreint miðsvæði Hvalsvallar. Meginmarkmið með gerð skipulagsins er að skilgreina lóð og byggingarreit fyrir VEC ásamt möguleika á allt að 5000 m<sup>2</sup> hóteli í seinni áföngum. Mun þetta deiliskipulag falla úr gildi með gildistöku nýs deiliskipulags fyrir miðbæ Hvalsvallar.

### KATLA GEOPARK

KATLA jarðvangur er fyrsti jarðvangurinn hér á landi. Hann var stofnaður í nóvember 2010 og í september 2011 fékk hann aðild að samtökum evrópskra jarðvanga (European Geoparks Network) og tengdist um leið alþjóðlegu neti UNESCO um jarðvanga (Global Geoparks Network).

KATLA jarðvangur nær yfir 9.542 km<sup>2</sup> landsvæði og þekur rúmlega 9% af flatarmáli landsins, frá Hvolsvelli í vestri að Skeiðarársandi í austri. Nyrsti hluti jarðvangsins teygir sig langt inn á Vatnajökul en langar strendur af svörtum sandi afmarka jarðvanginn í suðri. Þéttbýliskjarnar í Kötlu jarðvangi eru Hvolsvöllur, Vík í Mýrdal og Kirkjubæjarklaustur. Íbúafjöldi á svæðinu er 2.700 manns. Markmið jarðvangsins er að bæta viðhorf og þekkingu á jarðminjum, sögu og menningu svæðisins með því að gera bæði staði og fræðsluefni aðgengilegt.

## 5. DEILISKIPULAG

### 5.1. Almennir skilmálar

Skilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á skipulagssvæðinu, en götur fá ný nöfn og hús ný númer í framhaldi samþykktar deiliskipulagsins.

Markmið með nýrri deiliskipulagstillögu er að móta heildstæða umgjörð um þjónustu og miðbæjarstarfsemi á Hvolsvelli, bæta yfirbragð og öryggi þjóðveggar í þéttbýlinu, skapa góð almennings- og samkomusvæði og góða íbúðarbyggð.

#### 5.1.1. Lóðir

Í deiliskipulaginu eru skilgreindar 34 lóðir sumar fullbyggðar, aðrar lóðir eru óbyggðar. Á nýjum uppbyggingarsvæðum skal leitast við að nota blágrænar ofanvatnslausnir, t.d. græn þök, gegndræpt yfirborð, ofanvatnrásir o.fl. eftir því sem aðstaða gefur tilefni til. Græn þök, gras og plöntur, virka sem svampur í rigningu og hlifa þar með regnvatnslagnakerfum fyrir álagi. Litlar plöntur geta tekið til sín allt að 60 – 80% af því regni sem fellur á þakið. Horft skal til þess að velja fjölbreyttan gróður á græn þök til að skapa rými fyrir liffræðilega fjölbreytni. Gert er ráð fyrir að vistvænar ofanvatnslausnir verði notaðar í hönnun almenningsrýma. Við yfirferð aðalteikninga verður hugað að þessum þáttum.

#### 5.1.2. Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar, mæli- og hæðablöð, lög og reglugerðir segja fyrir um. Hönnun húsa skal bæta gæði umhverfisins og byggðarinnar. Mikilvægt er að hönnun bygginga sé í höndum mismunandi arkitektastofa til að stuðla að fjölbreyttum lausnum.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum skv. byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðatölur á landi, við hús og lóðamörk. Einnig skal sýna skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli.

Kynna skal áform um uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð.
3. Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum.

#### 5.1.3. Mæli- og hæðarblöð

Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, en nánari grein verður gerð fyrir þeim á mæli- og hæðablöðum.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa.

#### 5.1.4. Byggingareitir

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingareitur er ýmist sýndur bundinn (heil lína) eða óbundinn (brotin lína). Bindandi byggingarlína sýnir að meginhluti byggingar skal vera í þeirri línu. Rauð lína byggingarreits sýnir mörk byggingarhluta innan byggingarreits.

### 5.1.5. Hæðir húsa

Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga. Efstu brúnir útveggja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuhús, loftræsisamstæður o.þ.h. fari 100 sm (samtals 300 sm frá efstu plötu) upp fyrir gefnar hæðir. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefina hámarkshæða. Ákvæði um húshæðir miðast við gólfhæð aðkomuhæðar.

### 5.1.6. Hönnun bygginga

Til þess að skapa sem mestan fjölbreytileika í nýbyggingum skal miða að því að ná fram uppbroti með litum, efnisvali og þakgerð og mænisstefnu.

Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir lóðamörk allt að 120 sm nema ef annað er tekið fram í sérskilmálum. Þaksvallar eru heimilar þar sem aðstæður leyfa. Hæð handriða skal þó ekki fara upp fyrir hámarkshæð. Minni háttar svalagangar eru heimilir, en þó aðeins á húshliðum sem snúa frá götum.

Þakform bygginga er frjálst nema ef annað kemur fram í sérskilmálum. Þar sem þök eru flöt og þau ekki nýtt sem svalir eða verönd, skal leitast við að klæða þau grasi eða öðrum gróðri.

### 5.1.7. Bíla- og reiðhjólstæði

Í sérskilmálum og á upprætti koma fram fjöldi bílastæða fyrir hverja lóð. Innan lóðar íbúðarhúsa skulu vera að lágmarki 2 m frá bílastæði að húsvegg.

Gert er ráð fyrir tveimur reiðhjólstæðum, fyrir að lágmarki 20 reiðhjól hvort stæði, í nálægð við skrifstofu Rangárþings eystra og við almenningsgarð. Heimilt er að reisa skýli yfir stæðin. Staðsetning og útfærsla fylgi hönnun viðkomandi svæða.

### 5.1.8. Almenningsrými og gönguleiðir

Í deiliskipulaginu er lögð rík áhersla á gæði almenningsrýma og gert er ráð fyrir stóru hátíðarsvæði á milli Vallarbrautar og Austurvegar. Svæðið á að vera fjölnota með mismunandi notkunarmöguleikum, sviði og skúlptúrgarði og möguleika á skautasvelli að vetri til. Lögð verði áhersla á mismunandi lýsingu innan svæðisins. Heimilt er að vera með veitingavagna innan svæðisins á grundvelli stöðuleyfis.

Settar eru kvaðir um gróður víðsvegar sem skilgreint er á deiliskipulagsupprætti. Allar gönguleiðir eru skilgreindar með appelsínugulum lit. Gert er ráð fyrir að breikka talsvert gönguleið meðfram byggingum við Austurveg til þess að auka rými gangandi vegfarenda meðfram núverandi og nýjum byggingum. Gönguleiðir eru almennt á bilinu 2-2,5 metra breiðar.

Gert er einnig ráð fyrir að umhverfis mastur sem skilgreint er á lóð Austurvegar 2 verði hægt að koma fyrir almenningsrými til sameiginlegra nota fyrir Austurveg 2 og 4 og mastur verði endurlifgað með t.d. lýsingu.

Sóleyjargata er skilgreind vistgata og er hún einstefna frá Hlíðarvegi að Vallarbraut. Um Sóleyjargötu gilda þeir skilmálar sem koma fram í 9. gr. umferðarlaga nr. 77/2019. Sóleyjargata verður í einum fleti þar sem gangandi vegfarendur hafa forgang.

### 5.1.9. Gróður

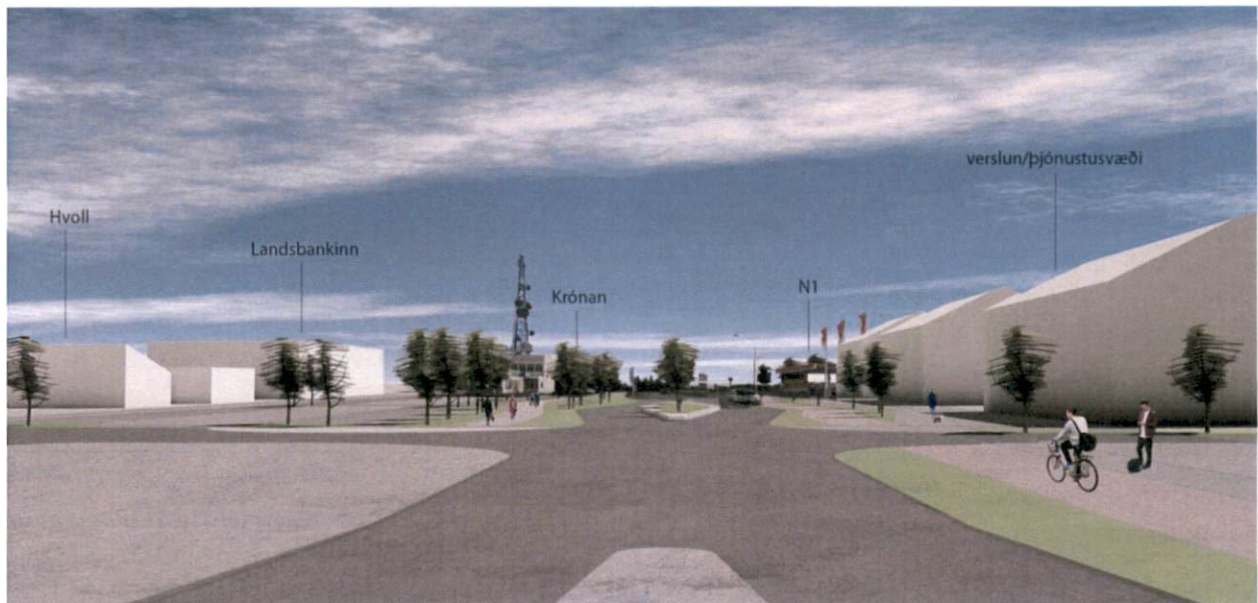
#### 5.1.10. Sameiginlegur frágangur gatna og lóða

Rangárþing eystra á og rekur allar götur á svæðinu. Byggjendur skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa.

Almenn lýsing skal taka mið af gatnagerð. Gert er ráð fyrir að trjám sé plantað í göturými. Staðsetning gróðurs á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi.

#### 5.1.11. Umferð

Þjóðvegur 1 liggur um Hvalsvöll og gerðar eru breytingar á honum í deiliskipulaginu. Markmið breytingarinnar er að auka á umferðaröryggi og draga úr umferðarhraða innan þéttbýlisins. Í deiliskipulaginu eru akreinar aðskildar með misstórum umferðareyjum í miðri götu sem gerir það að verkum að ávalar sveigjur koma á veginn. Á stærstu umferðareyjunum er rými fyrir trjágróður sem einnig vinnur að því að draga úr umferðarhraða. Göngu- og hjólastígar eru skilgreindir í deiliskipulaginu og miðast þeir að öruggu og góðu flæði gangandi- og hjólandi innan svæðisins og tengingum við aðliggjandi svæði.



MYND 5-1. ÚTLIT ÞJÓDVEGAR EFTIR BREYTINGAR.

#### 5.1.12. Auglýsingaskilti

Í bæjarfélaginu eru ekki í gildi reglur um auglýsingaskilti.

Auglýsingum um fyrirtæki, vörur og þjónustu sem eiga við viðkomandi lóð má koma fyrir á veggjum bygginga og sérstökum undirstöðum (súlum, grindum) innan lóðar. Sérstaklega skal sótt um auglýsingaskilti til skipulagsnefndar. Gera skal grein fyrir staðsetningu og stærð auglýsinga á aðaltekningum. Óheimilt er að setja auglýsingaskilti ofan á byggingar.

## 5.2. Sérskilmálar

### 5.2.1. Austurvegur 14

Lóð Eldfjallaseturs

#### Byggingarreitur fyrir IVEC, á lóð nr. 14

Bygging IVEC er með sýningarsölum, veitingastað, verslun, þakgörðum, starfsmannaaðstöðu ofl. Í fyrsta áfanga er byggingarmagn alls 3.000m<sup>2</sup>. Byggingin er ein til tvær hæðir með að hluta til tvöfaldri lofthæð í sýningarsölum auk þess að vera niðurgráfin að hluta. Í öðrum áfanga er heimil bygging hótels á einni til tveimur hæðum. Stoðþjónusta s.s. vörumóttaka, aðaleldhús, veitingasalir o.fl. er mögulega samnýtt með IVEC. Samtals byggingarmagn er allt að 6.000m<sup>2</sup>.

Stærð lóðar, IVEC, er 31.280m<sup>2</sup>.

Stærð byggingarreits er 17.215m<sup>2</sup>.

Hámarks leyfilegt byggingarmagn er um 6.000m<sup>2</sup>.

Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0,19.

Fjöldi bílastæða er 74 auk þess sem heimild er fyrir allt að 48 viðbótar bílastæðum innan lóðar, en öll stæði eru samnýtt.

Fjöldi stæða fyrir hópferðarbíla og bíla með vagna eru 13.

#### Lóðarfrágangur

Lóðir skulu frágengnar við verklok byggingaframkvæmda í samræmi við áfanga uppbyggingar. Efnisval í yfirborði skal vera malbik, mól, hellulagnir, og gras.

Göngu- og hjólastígar verða lagðir samhliða uppbyggingu ásamt merkingum til verndunar umhverfinu. Efnisval í yfirborði göngu- og hjólastíga skal vera hellulögn, malbik og mól.

#### Aðkomuvegir og bílastæði

Aðal aðkomuvegur að lóð nr. 14 við Austurveg er frá Þjóðvegi 1.

Þess skal gætt að framkvæmdin feli ekki í sér stór og einsleit bílastæðaflæmi heldur verði dregið úr áhrifum bílastæða með hönnun þeirra.

Fjöldi bílastæða á lóð nr. 1 er 74, þar af eru 26 stæði við þjónustuaðkomu nyrst á lóð.

Heimild er fyrir 42 viðbótar bílastæðum innan lóðar.

Á lóð eru 13 stæði fyrir hópferðarbíla og bíla með vagna og sleppisvæði.

Öll stæði á lóðinni eru samnýtt af rekstrareiningum.

Samanlagður fjöldi bílastæða á reitnum að meðtöldum stæðum fyrir hópferðarbíla er 129 talsins sem gera að meðaltali 1 stæði á hverja 78m<sup>2</sup> af byggðu húsi.

### 5.2.2. Austurvegur 10

Lóðarstærð: 5,403 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,35

Núverandi byggingarmagn: 590 m<sup>2</sup>

Heimil aukning byggingarmagns: 1.300 m<sup>2</sup>

Hámarksbyggingarmagn: 1,890 m<sup>2</sup>

Hámarkshæð húss: 2 hæðir (án kjallara). Hæð: 8 m. Fjöldi bílastæða á lóð: 36 stæði.

Eldsneytisdætur vestan húss.

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa.

### 5.2.3. Austurvegur 8

Breytt lóðarmörk.

Aukið byggingarmagn.

Lóðarstærð: 3.296 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,5

Núverandi byggingarmagn: 750 m<sup>2</sup>

Heimil aukning byggingarmagns: 920 m<sup>2</sup>

Hámarksbyggingarmagn á lóð er um: 1.650 m<sup>2</sup>

Hámarkshæð viðbygginga: 2 hæðir. Hæð: 8 m.

Fjöldi bílastæða á lóð: 21 stæði

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð.

Heimilt er að koma hluta bílastæða fyrir innan byggingarreits þar sem aðstæður leyfa. Á lóð er kvöð um gróður.

### 5.2.4. Austurvegur 6

Lóðarstærð 747 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall: 1,2

Núverandi byggingarmagn: 624 m<sup>2</sup>

Hámarkshæð húss: 2 hæðir (án kjallara). Hæð: 8 m.

Fjöldi bílastæða á lóð: 0 stæði

Lóðin er fullbyggð.

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem lyftuhús, loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð. Á lóð er kvöð um gróður, göngu- og hjólastíg.

#### 5.2.5. Austurvegur 6a

Ný lóð.

Lóðarstærð: 250 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall: 1,0

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 250 m<sup>2</sup>

Hámarkshæð húss: 1 hæð. Hæð: 3,6 m.

Fjöldi bílastæða á lóð: 0 stæði

Um er að ræða markaðsbyggingu á einni hæð og þakgerð með braggalagi sem skírskotun í núverandi bragga. Innan lóðar má reisa varanlegt svið allt að 100 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.6. Austurvegur 4

Breytt lóðarmörk.

Aukið byggingarmagn.

Lóðarstærð: 4.487 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,7

Núverandi byggingarmagn: 2.721 m<sup>2</sup>

Heimil aukning byggingarmagns: 419 m<sup>2</sup>

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 3.140 m<sup>2</sup>

Hámarkshæð húss: 2 hæðir (án kjallara). Hæð: 8 m.

Fjöldi bílastæða á lóð: 55 stæði.

Heimilt er að einstakir byggingarhlutar svo sem lyftuhús, loftræsiháfar, þakgluggar og þ.h. fari yfir leyfilega hámarkshæð. Á lóð er kvöð um gróður.

Kvöð um aðkomu vegna vöruflutninga er frá Sóleyjargötu að lóð Austurvegar 4.

#### 5.2.7. Austurvegur 2

Breytt lóðarmörk. Lóð fullbyggð.

Lóð fyrir verslun og þjónustu.

Lóðarstærð: 1.512 m<sup>2</sup>.

Núverandi byggingarmagn: 522 m<sup>2</sup>.

Nýtingarhlutfall á lóð: N: 0,35.

Fjöldi bílastæða á lóð: 12 stæði.

#### **5.2.8. Austurvegur 1a**

Ný lóð.

Lóðarstærð: 3.163 m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,8.

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 2.530 m<sup>2</sup>.

Byggja má hús 2-3 hæðir. Þakgerð frjáls. Hámarkshæð er 7,5-10,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Fjöldi bílastæða á lóð: 50 stæði.

Ef rishæð þá er heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Þjónustulóð.

#### **5.2.9. Austurvegur 19**

Ný lóð.

Lóðarstærð: 1.475m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,8.

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 1.180m<sup>2</sup>.

Byggja má hús 2-3 hæðir. Efsta hæð skal ávallt vera rishæð. Hámarkshæð er 7,5-10,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Fjöldi bílastæða á lóð: 20 stæði.

Heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Atvinnu- og þjónustuhúsnæði.

#### **5.2.10. Austurvegur 21**

Ný lóð.

Lóðarstærð: 1.475m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,8.

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 1.180m<sup>2</sup>.

Byggja má hús 2-3 hæðir. Efsta hæð skal ávallt vera rishæð. Hámarkshæð er 7,5-10,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.



Fjöldi bílastæða á lóð: 20 stæði.

Heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Atvinnu- og þjónustuhúsnæði.



MYND 5-2. MÖGULEG BREYTT GÖTUMYND AF AUSTURVEGI HORFT FRÁ FÉLAGSHEIMILINU.

### 5.2.11. Hlíðarvegur A

Ný lóð.

Lóðarstærð: 953 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall: 1.

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 953 m<sup>2</sup>

Hámarkshæð húss: 3 hæðir (án kjallara), 3 hæð er rishæð. Hæð: 10,5 m.

Mænisþak, þakhalli allt að 40°.

Fjöldi bílastæða á lóð: 15 stæði.

Heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar. Svalir á efri hæðum mega ganga út fyrir byggingarreit allt að 1,5 m.

Húsin verða íbúðarhús með verslun og þjónustu á jarðhæð. Allt að 2 íbúðir á hverri hæð. Samtals allt að 4 íbúðir. Heimilt að vera með útleiguíbúðir til ferðamanna á efri hæðum.

### 5.2.12. Hlíðarvegur B

Ný lóð.

Lóðarstærð: 876 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,8-1,0

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 876 m<sup>2</sup>

Hámarkshæð húss: 3 hæðir (án kjallara), 3 hæð er rishæð. Hæð: 10,5 m.

Mænisþak, þakhalli allt að 40°.

Fjöldi bílastæða á lóð: 10 stæði.

Heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar. Svalir á efri hæðum mega ganga út fyrir byggingarreit allt að 1,5 m.

Húsin verða íbúðarhús með verslun og þjónustu á jarðhæð. Allt að 2 íbúðir verða á hverri hæð. Samtals allt að 4 íbúðir. Heimilt að vera með útleiguíbúðir til ferðamanna á efri hæðum.



MYND 5-3. BREYTT ÁSÝND HLÍÐARVEGAR HORFT AD NÝRRI ÍBÚÐARBYGGÐ VID HLÍÐARVEG.

**5.2.13. Sóleyjargata 2-8**

Nýjar lóðir.

Hámarksnýtingarhlutfall: 1

Lóðarstærð: 1.495 m<sup>2</sup>.

Byggja má hús 1-2 ½ hæð, með allt að 6 íbúðarrýmum og þar af skulu, að lágmarki, 2 íbúðarrými vera á 2. hæð og skal þeim fylgja ris. Kvistir eru heimilir og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar. Þakform að öðru leiti frjálst. Gert er ráð fyrir 4 bílgeymslum en valfrjálst er hvaða íbúðarrýmum bílgeymslur tilheyra.

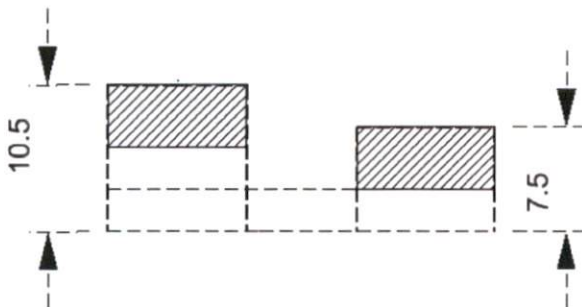
Slíta má mannvirkið í sundur innan byggingarreits þannig að um sé að ræða tvær sjálfstæðar einingar en gæta skal samsvörunar á milli eininga.

Skörun skal vera á milli veggflata íbúðarrýma og bílgeymslna að lágmarki 1.5 m. Veggflötur skal ekki ganga hærra upp en 4 m án uppbrots í efni, lit eða formi.

Útistigar heimilir og mega ganga allt að 1.5 m út fyrir byggingarreit. Aðrar útbyggingar s.s. þakkantur, svalir, sólstofur eða útbyggðir gluggar mega ganga allt að 1,2 m út fyrir byggingarreit.

Gera skal ráð fyrir sérafnotasvæði eða útisvæði fyrir hverja íbúð sólar megin við hús, gæta skal að skjóli og takmarkaðri innsýn frá aðliggjandi íbúðum. Útisvæði á efri hæðum skal vera að lágmarki 8 m<sup>2</sup>. Útisvæði efri hæða skal vera að lágmarki 2/3 hluta á þakflötum neðri hæða. Skjólveggir við sérafnotareiti lóðar eða útisvæði hvernar íbúðar skulu hannaðir sem hluti húss og reistir samhliða húsi.

Fjöldi bílastæða á lóð miðast við 2 stæði á hvert íbúðarrými.



MYND 5-4 – SKÝRINGARMYND SEM SÝNIR HÁMARKSHÆÐ HÚSA OG ÞAKGERÐ SÓLEYJARGÖTU 2-8.

**5.2.14. Sóleyjargata 10-16**

Ný lóð.

Lóðarstærð: 1.555 m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarhlutfall: 1,3.

Hámarksbyggingarmagn á lóð um: 2000 m<sup>2</sup>.

Byggja má hús 1-2 ½ hæð þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á fyrstu hæð og íbúðum á efri hæðum.

Hámarkshæð er 10,5 metrar yfir viðmiðunar kóta aðkomuhæðar.

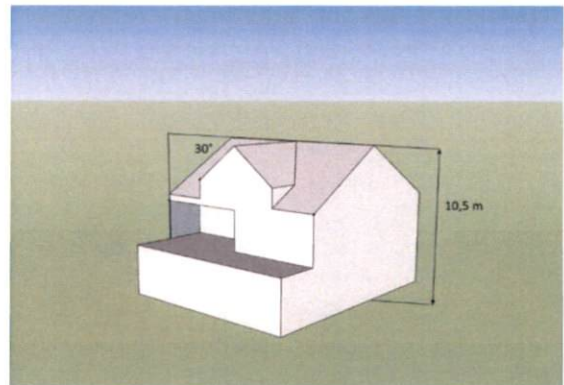
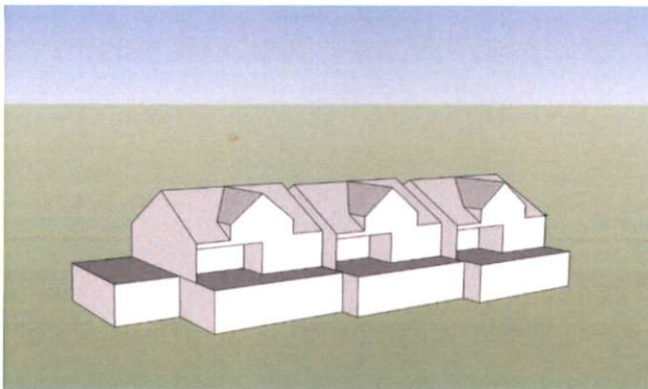
Efri hæðir skulu inndregnar um að lágmarki um 2 m við götu þar sem koma skal fyrir útisvæði fyrir hvert íbúðarrými. Útisvæði íbúðarrýma skal vera rúmt og gæta skal þess að svæðið sé skjól gott, sólríkt og innsýn lágörkuð.

Þakhalli ekki undir 30° á risi á íbúðarrýmum en flatt þak á verslunar og þjónustu hæð.

Kvistir og/eða þakgluggar heimilir. Kvistir mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Útistigar eru heimilir og mega ganga allt að 1 m út fyrir byggingarreit.

Fjöldi bílastæða innan lóðar miðast við 16 stæði og þar af 2 fyrir hverja íbúð. Gera skal ráð fyrir uppsetningu hleðslustöðva fyrir rafmagnsbíla við bílastæði. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar.



MYND 5-5- SKÝRINGARMYND SEM SÝNIR DÆMI UM HÚS VID SÓLEYJARGÖTU 10-16 OG HÁMARKSHÆÐ OG ÞAKHALLA.

### 5.2.15. Vallarbraut 5-7

Ný lóð.

Lóðarstærð: 1.112 m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,7

Hámarksbyggingarmagn á lóð um: 780 m<sup>2</sup>.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjögurra íbúða húsi, 1 hæð og ris ásamt bílgeymslum fyrir íbúðir á neðri hæð.

Hámarkshæð er 7,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Þakhalli ekki undir 30°.

Byggingarreitur efri hæðar er dreginn inn um 4 m garð megin við hús.

Fjöldi bílastæða á lóð: 8 stæði.

Heimilt er að vera með kvisti og þakglugga, kvistir mega nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Útstigir mega ganga allt að 2 m út fyrir byggingarreit. Aðrar útbyggingar s.s. þakkantur, svalir, sólstofur eða útbyggðir gluggar mega ganga allt að 1,2 m út fyrir byggingarreit.

Skörun skal vera á milli veggflata íbúðarrýma og bílgeymslna að lágmarki 1m. Uppbrot skal vera í efni, lit eða formi á milli hæða.

Gera skal ráð fyrir sérafnotasvæði eða útsvæði sólar megin við hús fyrir íbúðir á neðri hæð og svölum á efri hæð sem ganga mega allt að 3,5 m út fyrir byggingarreit efri hæðar. Skjólveggir við sérafnotareiti lóðar eða útsvæði hverrar íbúðar skulu hannaðir sem hluti húss og reistir samhliða húsi.

### 5.2.16. Höfðavegur 1

Ný lóð.

Lóðarstærð: 1.269m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,8.

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 1.015m<sup>2</sup>.

Byggja má hús 2-3 hæðir. Þakhalli allt að 40°.

Hámarkshæð allt að 12 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Fjöldi bílastæða á lóð: 20 stæði.

Heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Atvinnu- og þjónustuhúsnæði.

### 5.2.17. Höfðavegur 2

Lóðarstærð: 1.180m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarlutfall: 0,8.

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 944 m<sup>2</sup>.

Byggja má hús 2-3 hæðir. Þakhalli allt að 40°.

Hámarkshæð allt að 12 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Fjöldi bílastæða á lóð: 20 stæði.

Heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Atvinnu- og þjónustuhúsnæði.

### 5.2.18. Höfðavegur 3

Lóðarstærð: 1.239m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarlutfall: 0,8.

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 991 m<sup>2</sup>.

Byggja má hús 2-3 hæðir. Þakhalli allt að 40°.

Hámarkshæð allt að 12 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Fjöldi bílastæða á lóð: 20 stæði.

Heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Atvinnu- og þjónustuhúsnæði.

### 5.2.19. Höfðavegur 4

Lóðarstærð: 1.180m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarlutfall: 0,8.

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 944 m<sup>2</sup>.

Byggja má hús 2-3 hæðir. Þakhalli allt að 40°.

Hámarkshæð allt að 12 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Fjöldi bílastæða á lóð: 10 stæði.

Heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Atvinnu- og þjónustuhúsnæði.

#### 5.2.20. Höfðavegur 5

Lóðarstærð: 1.244m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,8.

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 995 m<sup>2</sup>.

Byggja má hús 2-3 hæðir. Þakhalli allt að 40°.

Hámarkshæð allt að 12 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Fjöldi bílastæða á lóð: 20 stæði.

Ef mænisþak þá er heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Atvinnu- og þjónustuhúsnæði.

#### 5.2.21. Höfðavegur 6

Lóðarstærð: 1.178m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,8.

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 942 m<sup>2</sup>.

Byggja má hús 2-3 hæðir. Þakhalli allt að 40°.

Hámarkshæð allt að 12 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Fjöldi bílastæða á lóð: 20 stæði.

Heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Atvinnu- og þjónustuhúsnæði.

#### 5.2.22. Höfðavegur 1-6, sameining lóða

Heimilt er að sameina allt að 2 aðliggjandi lóðir og renna þá byggingarreitir saman.

Um sameinaðar lóðir gildir eftirfarandi:

Hámarks nýtingarhlutfall 0,8.

Byggja má hús 2-3 hæðir. Þakhalli allt að 40°.

Grunnflötur jarðhæðar allt að 900 m<sup>2</sup>.

Flatarmál efri hæða má vera 2/3 af grunnfleti jarðhæðar.

Hámarkshæð allt að 12 m yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Innan sameinaðra lóða má húsveggur er liggur að götu ekki vera lengri en 50 m og skal brotinn upp með greinilegri skörun á 10-20 m bili.

Heimild er fyrir 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónustuhúsnæðis innan lóðar.

Heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Krafa er gerð um gróður innan lóðar að lágmarki 8% af heildarstærð lóðar.

Atvinnu- og þjónustuhúsnæði.

### 5.2.23. Hvolsvegur 5

Lóðarstærð: 1.606m<sup>2</sup>.

Hámarksnýtingarhlutfall: 0,3.

Hámarksbyggingarmagn á lóð: 482 m<sup>2</sup>.

Byggja má tveggja hæða hús. Efri hæð skal ávallt vera rishæð. Hámarkshæð er 7,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Fjöldi bílastæða á lóð: Allt að 8 stæði.

Heimilt er að vera með kvisti og mega þeir nema allt að 2/3 lengd útveggjar.

Heimilt er að byggja einbýlis- eða tvíbýlishús.

Heimilt er að vera með gistingu í húsinu og verslun og þjónustu á jarðhæð.

### 5.2.24. Hvolsvegur 7

Lóð fullbyggð. Stærð lóðar 1.258 m<sup>2</sup>. Sólskálar og almennar viðbyggingar leyfðar allt að 40 m<sup>2</sup>.

### 5.2.25. Hvolsvegur 9

Lóð fullbyggð. Stærð lóðar 1.167 m<sup>2</sup>. Sólskálar og almennar viðbyggingar leyfðar allt að 40 m<sup>2</sup>.

### 5.2.26. Hvolsvegur 9a

Lóð fullbyggð. Stærð lóðar 1.489 m<sup>2</sup>. Þjónusta á jarðhæðum leyfð. Sólskálar og almennar viðbyggingar leyfðar allt að 40 m<sup>2</sup>.



## 6. UMhverfisÁHRIF SKIPULAGSTILLÖGU

Markmið skipulagstillögunnar er að skilgreina lóðir og byggingarmöguleika fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og íbúðir í miðbæ Hvolsvallar. Deiliskipulagið tekur einnig á umfangi og uppbyggingu á þjóðvegi 1 þar sem hann fer í gegnum þéttbýlið á Hvolsvelli með það að markmiði að auka umferðaröryggi, draga úr umferðarhraða og gera veginn að bæjargötu. Í tillögunni eru göngutengingar skilgreindar sem og opið svæði.

Þeir umhverfisþættir sem skipulagstillagan hefur áhrif á falla undir samfélag og eru eftirfarandi:

- Þétting byggðar
  - Með þéttingu byggðar er stuðlað minni umferð innan þéttbýlisins og samhliða er þá unnið gegn neikvæðum áhrifum umferðar s.s. loftmengun og hávaða.
- Atvinna
  - Með auknu og fjölbreyttu framboði á atvinnuhúsnæði er tækifærum til atvinnuuppbyggingar fjölgað.
- Umferðaröryggi, aðgengi og tengingar
  - Umferðarþungi hefur verið mikill í gegnum Hvolsvöll og umferðarhraði nokkur. Deiliskipulagstillagan tekur til endurgerðar og breytingar á vegyfirborði þjóðveggar 1 þar sem hann fer um þéttbýlið með það að markmiði að draga úr umferðarhraða og gera veginn að bæjargötu. Með þessu eykst umferðaröryggi allra vegfarenda sem leggja leið sína um Austurveg.
- Hljóðvist og andrúmsloft
  - Með því að draga úr umferðarhraða og fjölga göngu- og hjólastígum dregur úr loftmengun og hávaða. Með bættu aðgengi og tengingum á milli svæða er stuðlað að vistvænum ferðamáta og bættir lýðheilsu.
- Ásýnd og götummynd
  - Með uppbyggingu á svæðinu mun ásýnd breytast og göturými verða afmarkaðri. Skilmálar sem settir eru fyrir svæðið spyrna á móti einsleitri ásýnd hvað varðar mannvirki. Til þess að ná fram náttúrulegu yfirbragði og mýkt í götummyndina er kvöð um gróður sem einnig stuðlar að bættu nærveðri á svæðinu. Kvöð er um gróður á stórum bílstæðum sem vinna á móti neikvæðum þáttum sem oft einkenna þau og styrkja þá um leið rýmismyndina.
- Íbúðarhúsnæði
  - Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæði í fjölbýli í miðbænum en skortur hefur verið á húsnæði við miðbæjarkjarnann. Með framboði á íbúðarhúsnæði í fjölbýli svarar sveitarfélagið þeirri eftirspurn.
- Opin svæði
  - Í skipulagstillögunni er skilgreint opið svæði sem ætlað er að hafi fjölbreyttan tilgang. Góð aðkoma er að svæðinu þar sem göngutengingar eru margar. Svæðið á að þjóna öllum aldurshópum og vera samkomusvæði, dvalarsvæði og leiksvæði. Grænt svæði í bakgarði miðbæjarins eykur gæði og styrkir félagslegarþætti samfélagsins.

Deiliskipulagstillagan hefur jákvæð umhverfisáhrif á þá þætti sem skilgreindir voru að yrðu fyrir áhrifum.

## 7. KYNNING OG SAMRÁÐ

Samráð var haft við Skipulagsstofnun og aðrar stofnanir vegna lýsingar á skipulagsverkefni.

Skipulagslýsing var auglýst frá 20. apríl til 4. maí 2016 og íbúafundur haldinn í Félagshemilinu Hvoli 26. apríl 2016. Í kjölfarið var opnað fyrir umræðuvef um miðbæjarskipulagið á íbúavef sveitarfélagsins þar sem frjálst var að koma með hugmyndir og settar inn vinnslutillögur.

Nokkrir vinnufundir með sveitarstjórn og skipulagsbyggingarnefnd voru haldnir á vinnslutíma tillögunnar eða 25. janúar 2017, 21. mars 1. júní 2017, 25. september 2017.

Samráð var haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma deiliskipulagsins

- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.
- Minjastofnun Íslands.
- Vegagerðina vegna hugmynda um breytingu á Austurvegi.

Tillagan var kynnt á opnum íbúafund þann 8. nóvember 2017.

Tillagan var auglýst frá 09. janúar til 20. febrúar 2019.

Tillagan var auglýst aftur vegna smávægilegra breytinga frá 20. maí til 01. júlí 2020.

### 7.1.1. Afgreiðsla eftir auglýsingu

Athugasemdir, umsagnir og afgreiðsla þeirra er fylgiskjal með þlaggi þessu.

Skipulagsstofnun kom með umsögn eftir auglýsingu dags 05.10.2020.

Breytingar er gerðar voru eftir umsögn eru eftirfarandi:

Skilmálar sameinaðra lóða við Höfðaveg auknir.

Áhrif áætlunarinnar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið eru dregin saman í kafla 6 Umhverfisáhrif skipulagstillögu.

## 8. SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd þann 5.11. 2020 og í sveitarstjórn þann 12.11. 2020

Tillagan var auglýst frá 20.5. 2020 með athugasemdafresti til 1.7. 2020 .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2020.



f.h. Rangárbings eystra

Ulfar Grönlason