



## REYKHOLT Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulagsbreyting í Miðholti

08.08.2019

Breytt 14.10.2019





**EFLA** VERKFRÆDISTOFA

+354 412 6000 [efla@efla.is](mailto:efla@efla.is) [www.efla.is](http://www.efla.is)

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur verið grenndarkynnt samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 7. 11. 2019

f.h. Bláskógabyggðar



Deiliskipulagsbreytingin var grenndarkynnt frá 2.9.2019 með athugasemdafresti til 2.10.2019

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
1.2	Gildandi deiliskipulag	5
1.3	Forsendur	5
2	BREYTT DEILISKIPULAG	5
2.1	Breytingar á upprætti	5
2.2	Breytingar á greinargerð	5
3	UMHVERFISÁHRIF	6
4	BREYTINGAR EFTIR KYNNINGU	6

## 1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að minniháttar breytingu á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið Reykholt í Biskupstungum. Um er að ræða lóðir við Miðholt 24 og 37. Á hvorri lóð verður heimilt að byggja þriggja íbúða raðhús í stað einbýlishúss. Skipulagssvæðið er um 2.500 m<sup>2</sup> að stærð.

Breytt deiliskipulag er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027, fyrir Reykholt, en þar er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð.

### 1.1 Skipulagsgögn

- Hluti af gildandi deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:2.000.
- Breyttur deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, fyrir Reykholt, í mkv. 1:10.000.

### 1.2 Gildandi deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir Reykholt var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í maí 2019. Að öðru leyti en því sem að aftan greinir gilda skilmálar þess skipulags.

### 1.3 Forsendur

Forsenda breytingarinnar er að eftirspurn er eftir litlum íbúðum í Reykholti. Þá vill sveitarstjórn byggja upp þær lóðir sem eru tilbúnar til úthlutunar.

## 2 BREYTT DEILISKIPULAG

### 2.1 Breytingar á upprætti

Lóðum við Miðholt 24 og 37 er breytt úr einbýlishúsalóðum (E3) í raðhúsalóðir (R). Merkingu lóðanna er breytt á deiliskipulagsupprætti úr E3 í R, sýnd eru hugsanleg innri lóðamörk og tvö bílastæði við hverja íbúð.

### 2.2 Breytingar á greinargerð

Gerð er breyting á kafla 4.1.1 Lóðir/byggingar

#### Miðholt – texti í gildandi skipulagi

Við Miðholt eru 24 lóðir, þar af eru 4 lóðir óbyggðar. Þrjár óbyggðu lóðanna eru fyrir einbýlishús og ein fyrir raðhús. Við Miðholt 5 er heimilt að byggja bílskúr. Fjöldi nýrra íbúða getur verið á bilinu 9-14.

### Miðholt – texti í breyttu skipulagi

Við Miðholt eru 24 lóðir, þar af eru 4 lóðir óbyggðar. Ein óbyggðu lóðanna er fyrir einbýlishús og þrjár fyrir raðhús. Við Miðholt 5 er heimilt að byggja bílskúr. Fjöldi nýrra íbúða getur verið á bilinu 13-18. Kvöð er á endalóðum um aðgengi vegna viðhalds mannvirkja og lóðar.

Gerð er breyting á kafla 4.1.2 Ákvæði fyrir íbúðarlóðir:

Í gildandi skipulagi er eftirfarandi texti:

Ákvæði fyrir íbúðarlóðir							
Húsagerðir	Fjöldi lóða	Óbyggðar lóðir	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Lóða-stærð m <sup>2</sup>	Lágmarksstærð íbúða m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall
E3 – einbýlishús	11	5	11	1 hæð	688-861	120	0,4
R – raðhús	20	20	50-90	1 hæð	918-2176	40	0,4

Í breyttu skipulagi verður eftirfarandi texti:

Ákvæði fyrir íbúðarlóðir							
Húsagerðir	Fjöldi lóða	Óbyggðar lóðir	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Lóða-stærð m <sup>2</sup>	Lágmarksstærð íbúða m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall
E3 – einbýlishús	9	3	9	1 hæð	688-861	120	0,4
R – raðhús	22	22	54-94	1 hæð	918-2176	40	0,4

## 3 UMHVERFISÁHRIF

Með breytingunni er svarað eftirspurn eftir litlum lóðum í Reykholti og fjölgar íbúðum úr tveimur í sex. Gera má ráð fyrir að umferð verði meiri í samræmi við það. Breytingin fellur vel að því byggðamynstri sem fyrir er í þessum hluta Miðholts því raðhús eru á næstu lóðum.

## 4 BREYTINGAR EFTIR KYNNINGU

Sett er kvöð á endalóðir um aðgengi vegna viðhalds mannvirkja og lóðar.