


REYKHOLT Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulagsbreyting í Miðholti

10.12.2019

 Skipulagsstofnun
Mótt.: 19. feb. 2020
Málnr. _____





Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur verið grenndarkynnt skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 12.12.2019

f.h. Bláskógabyggðar



Deiliskipulagsbreytingin var grenndarkynnt frá 6 jan með athugasemdafresti til 5. febrúar 2020

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 uppdrætti	5
2.2	Breytingar á greinargerð	6
2.2.1	Breytingar á kafla 4.1.1 Lóðir/byggingar.	6
2.2.2	Breytingar á kafla 4.1.2 Ákvæði fyrir íbúðarlóðir:	6
3	UMHVERFISÁHRIF	6

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið Reykholt í Biskupstungum. Um er að ræða lóðina Miðholt 2-12. Lóðinni verður skipt í tvær lóðir og heimilt að byggja fjögurra íbúða raðhús á hvorri lóð í stað eins raðhúss. Skipulagssvæðið er um 2.500 m² 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

Gerð er breyting á upprætti og greinargerð.

2.1 Breytingar á upprætti

Lóðinni Miðholt 2-12 er skipt í tvær lóðir sem fá númerin 10 og 12. Sýnd eru hugsanleg innri lóðamörk og tvö bílastæði við hverja íbúð. Lóðir eru skilgreindar sem raðhúsalóðir R2 í stað R áður.

2.2 Breytingar á greinargerð

2.2.1 Breytingar á kafla 4.1.1 Lóðir/byggingar.

Miðholt – texti í gildandi 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.

Miðholt – texti í breyttu skipulagi

Við Miðholt eru 24 lóðir, þar af eru 5 lóðir óbyggðar. Ein óbyggðu lóðanna er fyrir einbýlishús og fjórar fyrir raðhús. Við Miðholt 5 er heimilt að byggja bílskúr. Fjöldi nýrra íbúða getur verið á bilinu 13-21. Kvöð er á lóðum um aðgengi vegna viðhalds mannvirkja og lóðar.

2.2.2 Breytingar 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 ²	Lágmarksstærð íbúða m ²	Nýtingar-hlutfall
R – raðhús	22	22	54-94	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 ²	Lágmarksstærð íbúða m ²	Nýtingar-hlutfall
R2 – raðhús	2	2	8	1 hæð	1084-1092	40	0,4

R2 – raðhús

Heimilt að reisa 4 íbúða raðhús á 1 hæð, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Grunnflötur hversrar íbúðar skal vera minnst 40 m². Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta.

3 UMHVERFISÁHRIF

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