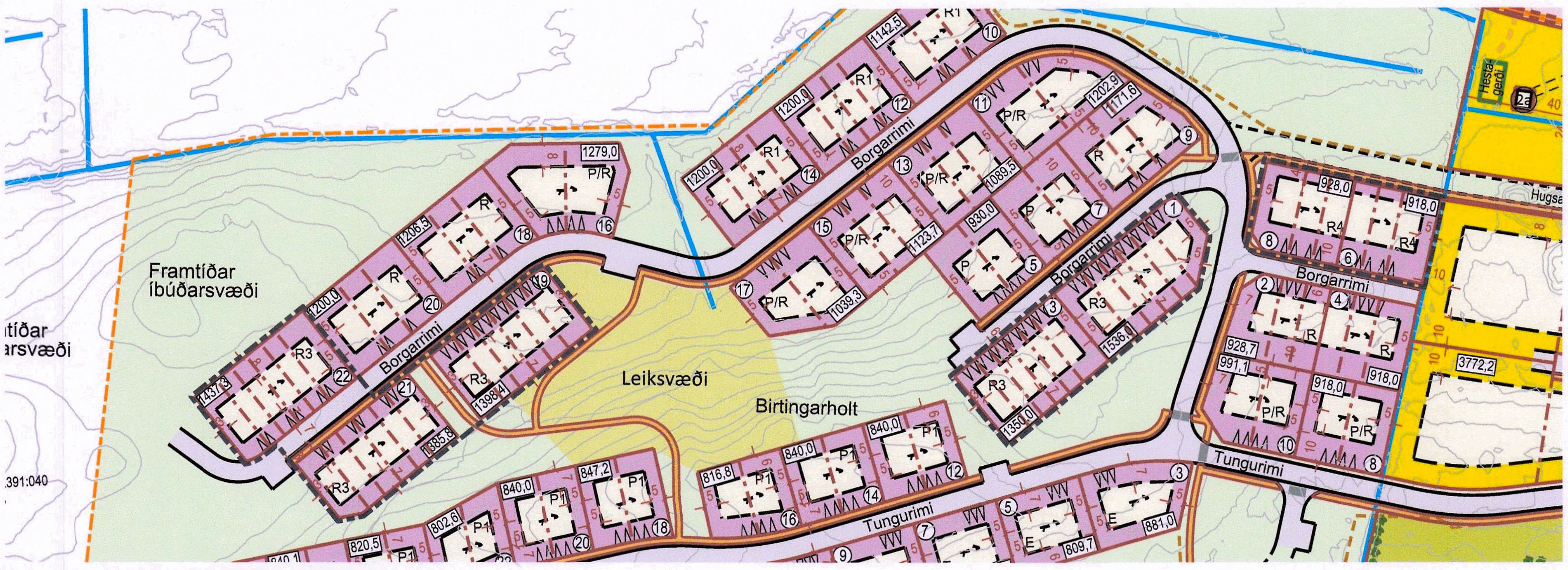
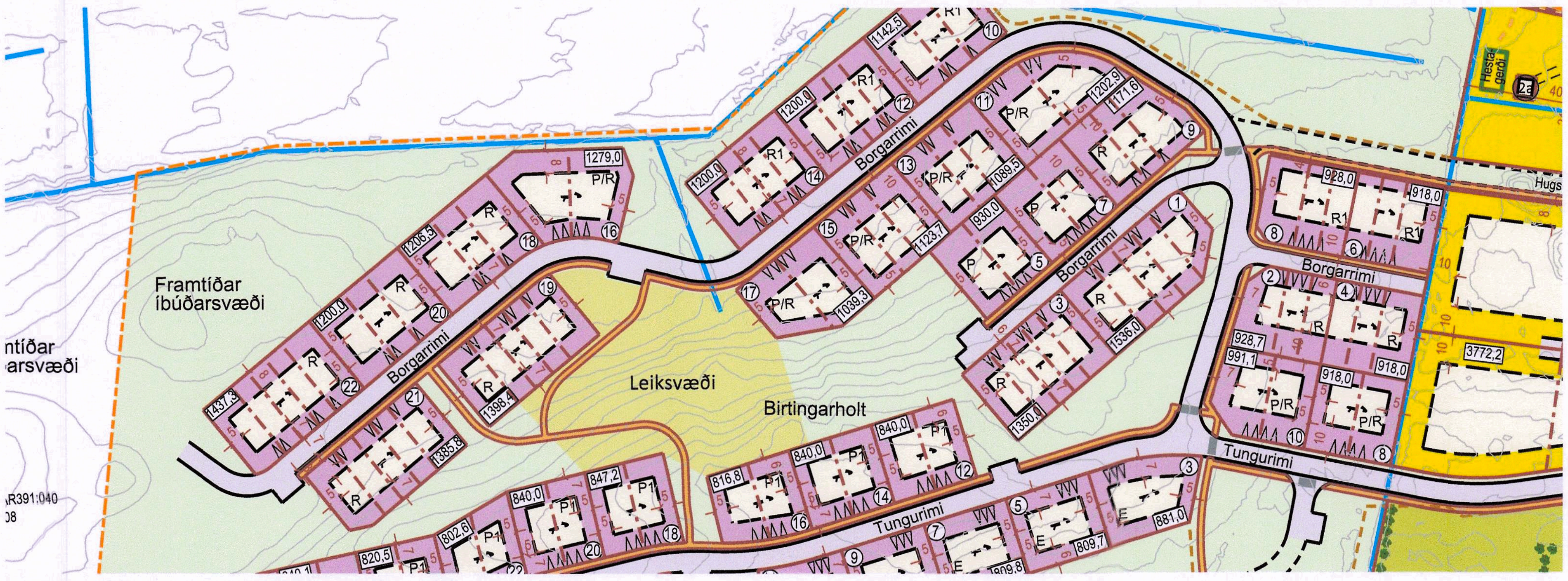
Reykholt

Breyting deiliskipulags í Borgarrima, Lyngbraut 2, Reykholtsbrekku 6

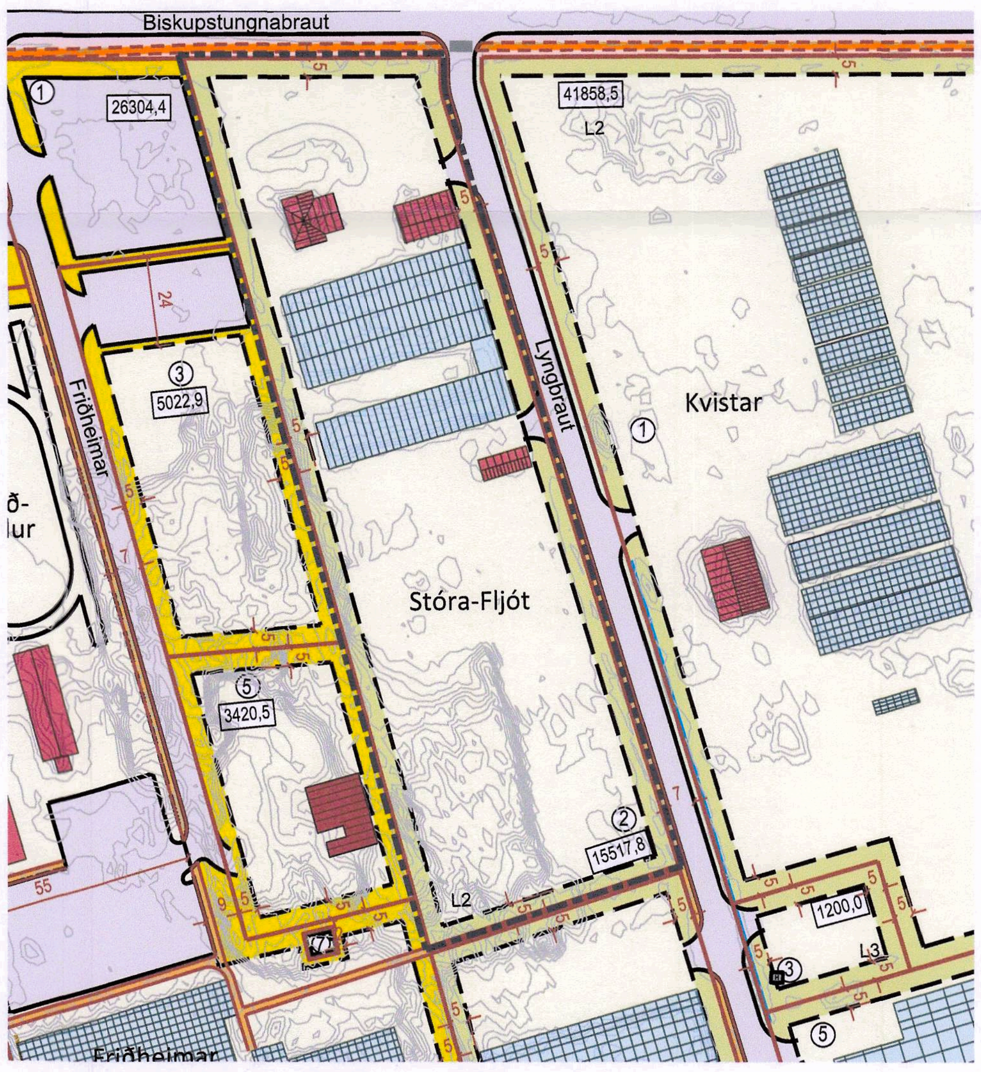
Bláskógabyggð



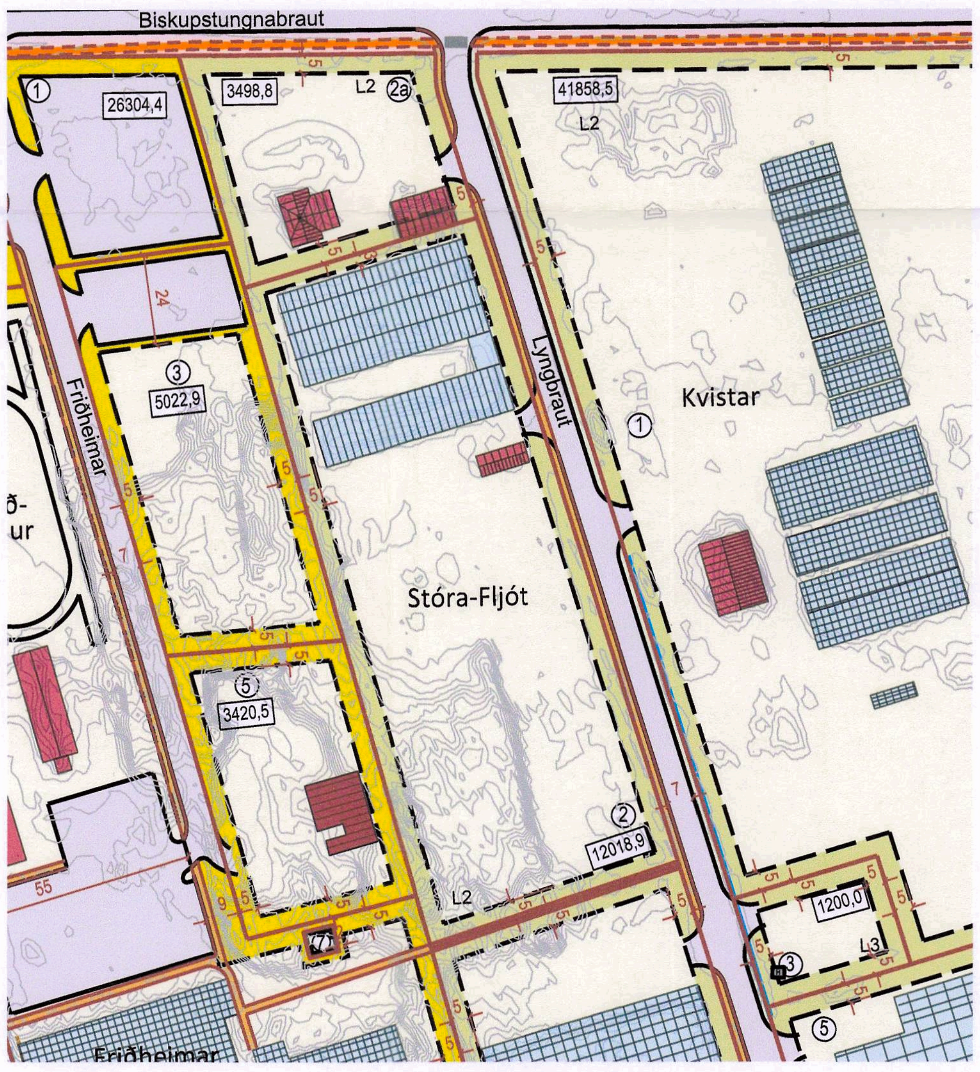
BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR BORGARRIMA



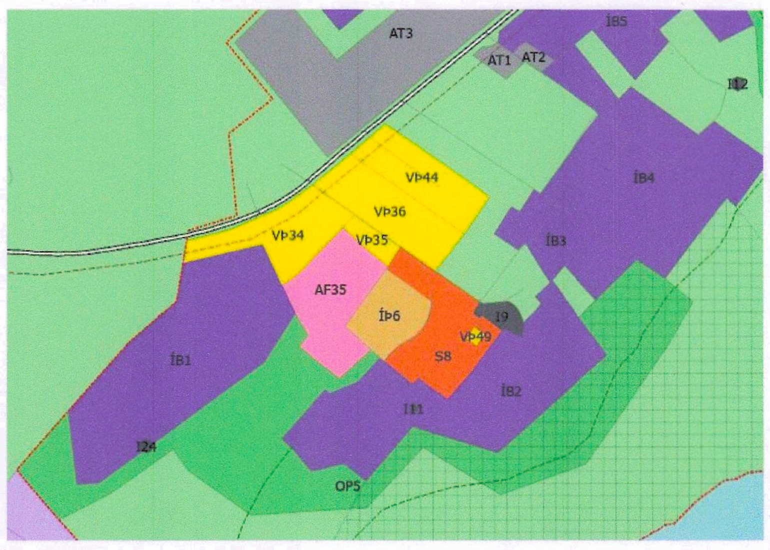
GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR BORGARRIMA



BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR LYNGBRAUT 2



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR FYRIR LYNGBRAUT 2



AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

SKÝRINGAR

- Mörk þéttbýlis
- Lóðarmörk
- Lóðamörk innri, sveigjanleg staðsetn.
- Íbúðarlóð
- Verslunar- og þjónustulóð
- Leiksvæði
- Landbúnaðarlóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Gróðurhús
- Bílastæði til skýringar
- Mænisstefna
- Gangstétt
- Reiðleið
- Lóðastærð m²
- Lóðarnúmer
- Götur
- Svæði skipulagsbreytingar

Skipulagsgögn

Uppdráttur þessi með greinargerð.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur málsmeðferð skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt af Bláskógabyggð 07.02.2024

f.h. Bláskógabyggðar

[signature] Umhverfis- og tæknisvið Uppsveita Skipulagsfulltrúi

Breytingin öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 09.04.24

GREINARGERÐ

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á deiliskipulagi fyrir 7 lóðir við Borgarrima og eina lóð við Lyngbraut. Við Borgarrima er íbúðum fjölgað lítillega og skilmálum breytt. Við Lyngbraut eru tvær lóðir sameinaðar í eina, skilmálar fyrir þær halda sér. Á lóðinni Reykholtsbrekku 6 verður heimilt að reisa fjarskiptamastur og tilheyrandi búnað.

Gerð er breyting á deiliskipulagsuppdrætti og greinargerð. Breytingin er í samræmi við stefnu í gildandi aðalskipulagi.

STEFNA UM ÍBÚÐARBYGGÐ Í GILDANDI SKIPULAGI

HÚSAGERÐIR	FJÖLDI LÓÐA	ÓBYGGÐAR LÓÐIR	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	LÓÐASTÆRÐ M2	LÁGMARKS-STÆRÐ ÍBÚÐA M2	NÝTINGAR-HLUTFALL
R-raðhús	23	23	54-99	1 hæð	918-2176	40	0,4
R1-raðhús	5	5	15-25	2 hæðir	918-1200	80	0,6

STEFNA UM ÍBÚÐARBYGGÐ Í BREYTTU SKIPULAGI

Bætt er inn tveimur húsagerðum. Raðhús R3 þar sem heimilt er að byggja 5-6 íbúðir og R4 þar sem heimilt er að byggja hús á 2 hæðum, annað hvort raðhús með 3 íbúðum eða hús með 4 íbúðum (2 á jarðhæð og 2 á efri hæð).

HÚSAGERÐIR	FJÖLDI LÓÐA	ÓBYGGÐAR LÓÐIR	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	LÓÐASTÆRÐ M2	LÁGMARKS-STÆRÐ ÍBÚÐA M2	NÝTINGAR-HLUTFALL
R-raðhús	18	18	54-90	1 hæð	918-2176	40	0,4
R1-raðhús	3	3	9-15	2 hæðir	918-1200	80	0,6
R3-raðhús	5	5	25-30	1 hæð	1350-1536	40	0,4
R4-raðhús	2	2	6-8	1-2 hæðir	918-928	80	0,6

R3 – raðhús

Heimilt er að reisa 5-6 íbúða raðhús á 1 hæð, ásamt bílskúr, þar sem það á við. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Grunnflötur hverrar íbúðar skal vera minnst 40 m².
Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta.
Framhliðar húsa skulu að hámarki vera 20 m án uppbrots. Uppbrot skal vera í formi inn- eða útskota eða mis breiðra húseininga. Leitast skal við að uppbrot húsa sé til þess fallið að auka birtu í íbúðum og dvalarsvæðum á lóðum. Kvöð er á lóðum um aðkomu að baklóðum, t.d. vegna viðhalds.

R3 – raðhús

Heimilt er að reisa 5-6 íbúða raðhús á 1 hæð, ásamt bílskúr, þar sem það á við. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Grunnflötur hverrar íbúðar skal vera minnst 40 m².
Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta.
Framhliðar húsa skulu að hámarki vera 20 m án uppbrots. Uppbrot skal vera í formi inn- eða útskota eða mis breiðra húseininga. Leitast skal við að uppbrot húsa sé til þess fallið að auka birtu í íbúðum og dvalarsvæðum á lóðum. Kvöð er á lóðum um aðkomu að baklóðum, t.d. vegna viðhalds.

R4 – raðhús

Heimilt er að reisa 3-5 íbúða raðhús á 2 hæðum eða fjögurra íbúða hús á 2 hæðum (2 íbúðir á jarðhæð og 2 á efri hæð). Heimilt er að vera með sambyggðan bílskúr, þar sem það á við. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Stærð hverrar íbúðar skal vera minnst 80 m² (grunnflötur minnst 40 m²).
Framhliðar húsa skulu að hámarki vera 20 m án uppbrots. Uppbrot skal vera í formi inn- eða útskota eða mis breiðra húseininga. Leitast skal við að uppbrot húsa sé til þess fallið að auka birtu í íbúðum og dvalarsvæðum á lóðum. Kvöð er á lóðum um aðkomu að baklóðum, t.d. vegna viðhalds.

STEFNA UM REYKHOLTSBREKKU 6 Í GILDANDI SKIPULAGI

Reykholtshver er á suðvesturhluta lóðarinnar. Þar er jafnframt borhola fyrir hitaveitu, hveraþró, lagnir o.fl. Á lóðinni er dæluhús á tveimur hæðum. Á lóðinni er heimiluð frekari uppbygging mannvirkja sem tengjast hitaveitunni, s.s. tengi- og dæluhús og lagnir. Heimilt er að stækka núverandi hús um allt að 200 m². Gert er ráð fyrir að við Reykholtshver verði útbúin aðstaða fyrir ferðamenn, t.d. bílastæði, stígar, pallar, upplýsingaskilti og gönguleiðir. Gerð verði gönguleið frá hvernum gegnum skóginn að dæluhúsi neðan brekkunnar. Við hverinn er bakað brauð en aðstaðan til þess er komin til ára sinna og þarfnast endurbóta. Bílastæði verða innan lóðar og nánar útfærð á hönnunarstigi.

STEFNA UM REYKHOLTSBREKKU 6 Í BREYTTU SKIPULAGI

Reykholtshver er á suðvesturhluta lóðarinnar. Þar er jafnframt borhola fyrir hitaveitu, hveraþró, lagnir o.fl. Á lóðinni er dæluhús á tveimur hæðum. Á lóðinni er heimiluð frekari uppbygging mannvirkja sem tengjast hitaveitunni, s.s. tengi- og dæluhús og lagnir. Heimilt er að stækka núverandi hús um allt að 200 m². Heimilt er að vera með allt að 12 m hátt fjarskiptamastur og þann búnað sem því tilheyrir. Gert er ráð fyrir að við Reykholtshver verði útbúin aðstaða fyrir ferðamenn, t.d. bílastæði, stígar, pallar, upplýsingaskilti og gönguleiðir. Gerð verði gönguleið frá hvernum gegnum skóginn að dæluhúsi neðan brekkunnar. Við hverinn er bakað brauð en aðstaðan til þess er komin til ára sinna og þarfnast endurbóta. Bílastæði verða innan lóðar og nánar útfærð á hönnunarstigi.

Umhverfisáhrif

Verið er að fjölga íbúðum við Borgarrima lítillega. Búast má við að umferð verði eitthvað meiri vegna þessa. Um er að ræða litlar íbúðir og líklegt að hluti íbúa verði ungt fólk og einungis einn bíll á hverja íbúð.

N 0 100 m

EFLA

Reykholt
Bláskógabyggð
Breyting deiliskipulags í Borgarrima, Lyngbraut 2, Reykholtsbrekku 6

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
106396	A2	IS	GAL
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:2000	29.01.2024	---	

SAMÞYKKT: