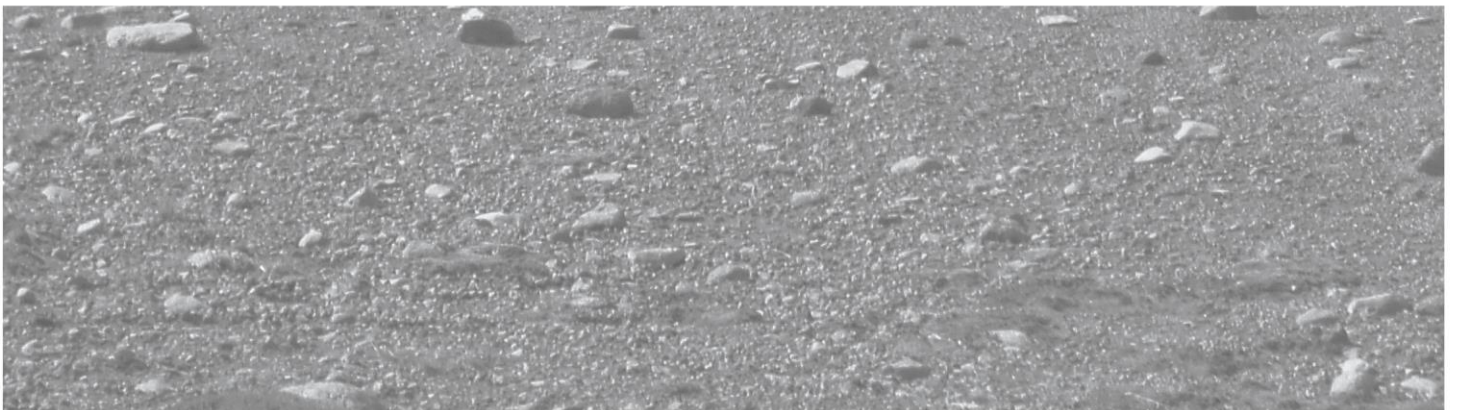




REYKHOLT Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulagsbreyting í Fljótsholti - *Tillaga*

24.11.2022



Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

f.h. Bláskógabyggðar

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

100735-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	39Skipulagsgögn	4
1.2	Gildandi deiliskipulag	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	4
3	BREYTT DEILISKIPULAG	5
3.1	Breytingar á uppdrætti	5
3.2	Breytingar á greinargerð	5
3.2.1	Gildandi greinargerð	5
3.2.2	Breytt greinargerð	5
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	7
5.1	Skipulagsferlið	7

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið Reykholt í Bláskógabyggð. Um er að ræða lóðirnar Fljótsholt 5-8. Á lóðunum er heimilt að byggja 4 einbýlishús. Í breyttu skipulagi verður heimilt að byggja 2 raðhús á tveimur hæðum með allt að 20 litlum íbúðum. Gert verður ráð fyrir einni lóð, sem heimilt er að skipta upp, og sameiginlegum byggingareit. Skipulagsvæðið er um 0,3 ha.

Breytt deiliskipulag er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027, fyrir Reykholt, en þar er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB3).

1.1 39Skipulagsgögn

- Hluti af gildandi deiliskipulagsuppdraetti og breyttur deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

1.2 Gildandi deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir Reykholt var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í maí 2019. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á skipulaginu. Að öðru leyti en því sem að aftan greinir gilda skilmálar þess skipulags.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Fljótsholt er óbyggt svæði innan þéttbýlisins í Reykholti. Svæðið er í brekku og hallar til norðvesturs. Gert er ráð fyrir að íbúðir í breyttu skipulagi verði felldar inn í brekkuna. Aðkoma að Fljótsholti er af Sólbraut.

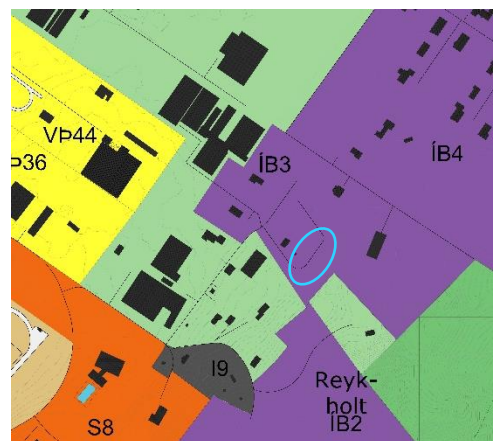
2.1 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir íbúðarbyggð:

- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir.
- Lögð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á auðum lóðum.

Deiliskipulagsbreytingin nær til hluta íbúðarbyggðarinnar ÍB3. Þar er gert ráð fyrir 15 lóðum fyrir einbýlishús og parhús á 1-2 hæðum. Nýtingarhlutfall er almennt 0,2-0,3 en allt að 0,6 þar sem byggðin er þéttust.

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.



MYND 1. Hluti af Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, fyrir Reykholt. Svæðið sem breytingin nær til er innan bláa hringsins.

3 BREYTT DEILISKIPULAG

3.1 Breytingar á uppdrætti

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á deiliskipulagsuppdrætti:

- Lóðirnar Fljótsholt 5, 6, 7 og 8 eru sameinaðar í eina lóð, Fljótsholt 5-8.
- Ný lóð er stækkuð lítillega.
- Einn byggingareitur er á lóðinni.

3.2 Breytingar á greinargerð

3.2.1 Gildandi greinargerð

Í gildandi greinargerð er eftirfarandi texti, í kafla 4.1:

Í Fljótsholti er gert ráð fyrir 10 íbúðarlóðum; fyrir einbýlishús og parhús. Fjöldi íbúða er 16. Form og útlit bygginga skal vera í innbyrðis samræmi.

E1 – einbýlishús

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum, ásamt sambyggðum bílskúr. Grunnflötur einbýlishúsa skal vera minnst 120 m², nema í Fljótsholti þar geta einbýlishús verið minnst 100 m². Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Nýtingarhlutfall 0,4.

TAFLA 1. Ákvæði fyrir einbýlishús E1 í gildandi skipulagi.

Ákvæði fyrir íbúðarlóðir							
Húsagerðir	Fjöldi lóða	Óbyggðar lóðir	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Lóða-stærð m ²	Lágmarksstærð íbúða m ²	Nýtingarhlutfall
E1 - einbýlishús	23	17	19	1-2 hæðir	476-21020	120	0,4

3.2.2 Breytt greinargerð

Texti í kafla 4.1 breytist fyrir íbúðir í Fljótsholti og bætt er inn heimild fyrir raðhús R3 á tveimur hæðum. Felldur er út texti um einbýlishús E1 í Fljótsholti.

Texti í breyttri greinargerð verður eftirfarandi, kafla 4.1:

Í Fljótsholti er gert ráð fyrir 7-8 íbúðarlóðum; fyrir raðhús á tveimur hæðum og parhús. Fjöldi íbúða er allt að 30. Form og útlit bygginga skal vera í innbyrðis samræmi. Á lóðum efst í brekkunni (suðaustast á svæðinu) skal huga að lausnum til að binda jarðveg svo hann skríði ekki niður brekkuna.

E1 – einbýlishús

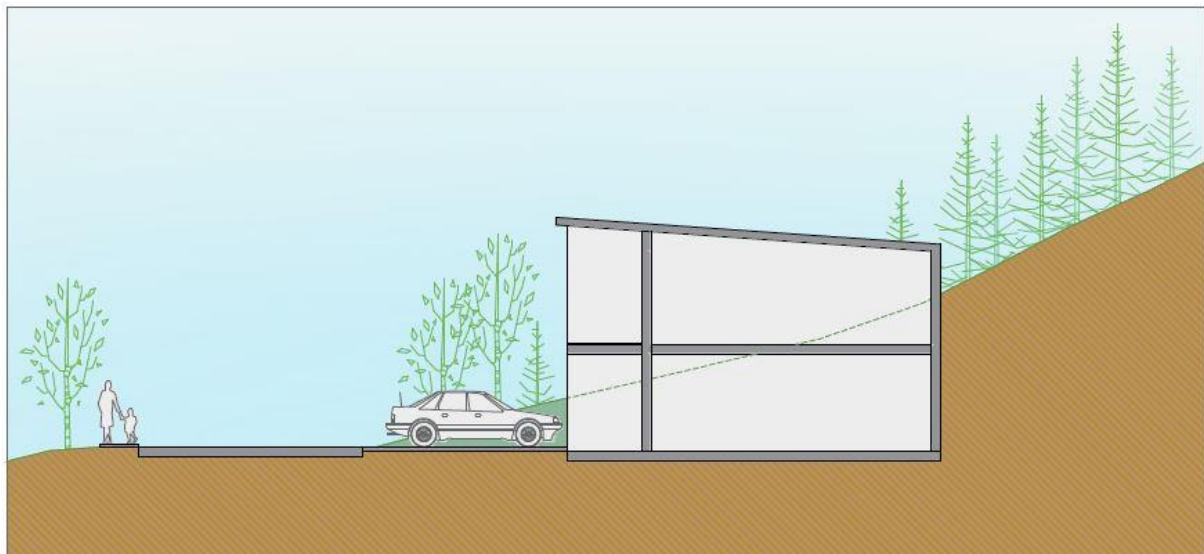
Heimilt er að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum, ásamt sambyggðum bílskúr. Grunnflötur einbýlishúsa skal vera minnst 120 m². Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

R3 – raðhús

Heimilt er að reisa raðhús á tveimur hæðum. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingareits. Grunnflötur hvernar íbúðar getur minnst verið 28 m². Heimilt er að fella neðri hæð bygginga inn í landið, þar sem það hentar. Kvöð er á lóðum/íbúðum um aðgengi að bakhlið húsa til viðhalds húsa og lóðar. Mænishæð getur verið allt að 8 m yfir gólfkóta jarðhæðar.

TAFLA 2. Ákvæði fyrir einbýlishús E1 og raðhús R3 í breyttu skipulagi.

Ákvæði fyrir íbúðarlóðir							
Húsagerðir	Fjöldi lóða	Óbyggðar lóðir	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Lóða-stærð m ²	Lágmarksstærð íbúða m ²	Nýtingar-hlutfall
E1 - einbýlishús	19	13	19	1-2 hæðir	476-21020	120	0,4
R3 – raðhús	1-2	1-2	15-20	2	2451	28	0,5



MYND 2. Snið af lóð 5-8 í Fljótsholti, sýnir hvernig byggja má raðhús inn í brekkuna. Myndin er sýnd til skýringar.

Bílastæði

Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum við raðhús. Á íbúðarlóðum skulu bílastæði sem liggja hornrétt á götu ekki vera styttri en 7 m framan við bílskúr.

Við Fljótsholt 5-8 skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir íbúðir á jarðhæð og tveimur bílastæðum fyrir íbúðir á efri hæð. Heimilt er að bílastæði séu 6,5 m að lengd.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Stefna í breyttu deiliskipulagi fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Eftirspurn er eftir íbúðarlóðum í Reykholti og það vantar minni íbúðir sem henta t.d. fyrir einstaklinga eða par. Lóðinni Fljótsholt 5-8 hallar nokkuð til norðvesturs og verða byggingar felldar inn í brekkuna þannig að minna ber á þeim þó þær séu á tveimur hæðum.

Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við aðrar lóðir í Fljótsholti og nýta sömu aðkomu og veitur. Breytingarnar eru taldar hafa jákvæð áhrif á samfélagið og skapa tækifæri fyrir fjölbreyttari möguleika á íbúðastærð.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreytingin er unnin í samráði verkkaupa og sveitarfélagsins. Breytingin er unnin og kynnt skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Við auglýsingu deiliskipulagsbreytingarinnar verður óskað eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

5.1 Skipulagsferlið

Deiliskipulagsbreyting auglýst í byrjun
árs 2023.



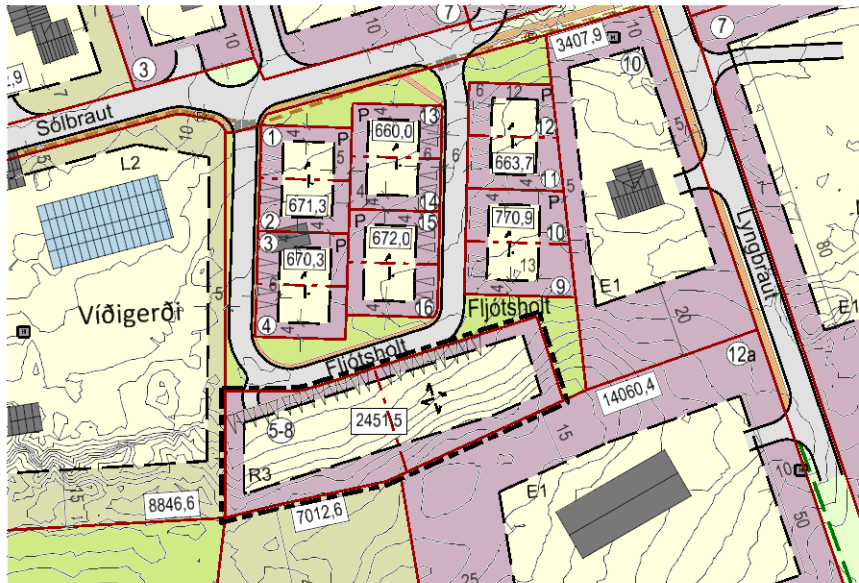
Deiliskipulagsbreyting staðfest á
vormánuðum 2023.

Reykholt

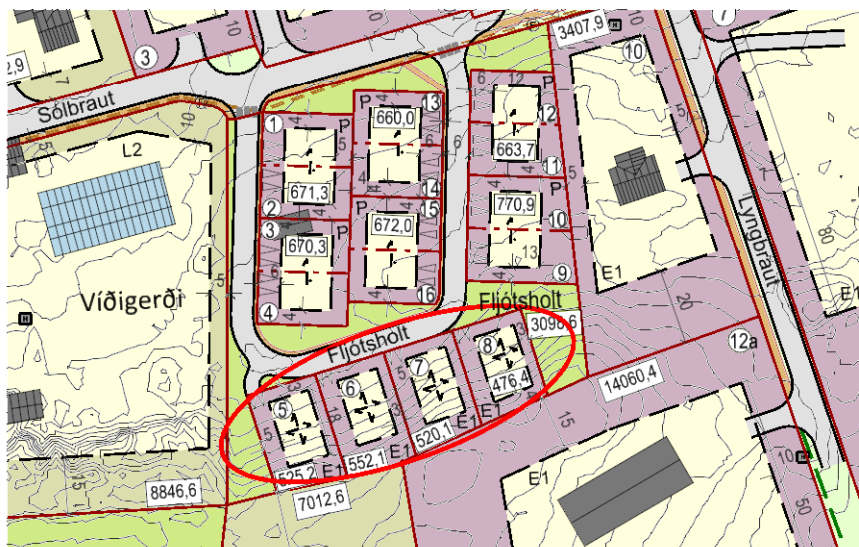
Deiliskipulagsbreyting í Fljótsholti



Bláskógabyggð



Breyttur deiliskipulagsuppdráttur



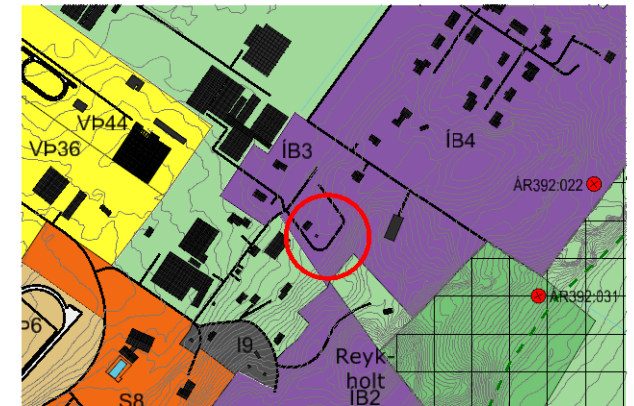
Gildandi deiliskipulagsuppdráttur

SKÝRINGAR

- Lóðamörk
- Lóðamörk innri, sveigjanleg staðs.
- Íbúðarlóðir
- Útivistarsvæði / opið svæði
- Byggingareitir
- Mænisstefna
- Núverandi hús
- Lóðastærð í m²
- Lóð nr
- Götur
- Bílastæði, leiðbeinandi staðetn.
- Gangbraut
- Gangstétt
- Gönguleið
- Skipulagssvæði
- Svæði sem breytingin nær til

SKIPULAGSGÖGN

- Hluti af gildandi deiliskipulagsuppdrætti í mkv. 1:2.000.
- Breyttur deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Aðalskipulag Bláskógabyggðar í Reykholti 2015-2027 í mkv. 1:10.000.
- Greinargerð.



Aðalskipulag Bláskógabyggðar í Reykholti 2015-2027 í mkv. 1:10.000.



Reykholt
Bláskógabyggð
Deiliskipulagsbreyting

VERK:	BLAÐSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
100735	A4	IS	ÁJ

MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:2000	24.11.2022	---

SAMPYKKT: