

Reykholt í Bláskógabyggð

Fjótsholt, breyting á deiliskipulagi



NUVERANDI SKIPULAG 1:2500

Bygginga - og skipulagsskilmálar svæðisins samkvæmt gildandi deiliskipulagi (úrdráttur)

3. gr. Íbúðarhúsiðóðir eru 46, 8 svæðinu eru 34 þeirra nú þegar byggðar og 13 óbyggðar. Íbúðarhúsiðóðirnar eru af stærðinni 1.420 fm til 34.000 fm. Íbúðarhúsið skulu vera að lágmarki 100 fm og að hámarki 300 fm að grunnirni, án blískurs. Nýbyggingar mega vera ein til tveir hæðir. Mannshæð skal ekki vera meiri en 7 m frá þöfu húss og vegþháð skal ekki vera meiri en 3,5 m. Heimild er fyrir kallara og laka rísi. Þakhalli skal vera á hillu 0-45 gráður. Á stærri íbúðarhúsiðóðum er heimilt að reisa skemmu. Nýyrngarhúfall íbúðarhúsiðóða má vera allt að 0,5.

Bygginga - og skipulagsskilmálar svæðisins samkvæmt deiliskipulagstillögu

Greinaerð - Deiliskipulag Fjótsholt

1. Meðnatriði og markmið

1.1. Meðnatriði skipulagstillögu
Í samræmi við skipulagslögu nr. 123/2010 er sett fram eftirfarandi deiliskipulagstillögu á lóð í Reykholti sem ber nafnið Fjótsholt.

Í aðalskipulagi Reykhólts (2000-2012) er Fjótsholt skilgreind sem íbúðarhúsiðóð. Deiliskipulag þetta getur ráð fyrir fjölgun íbúðarhúsiðóða.

2. Forsendur

2.1. skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið nær yfir 9,046 m² lóð sem nefnd er Fjótsholt í Reykholti, landnúmer 167089 og staðgreinin 8721-2-00040501.

2.2. Staðhættir

Svæðið er grasi gróð og hækjar lóð í suð-austur. Á lóð standa 2 byggingar, eru þær skráðar sem verkstæði annarsvegar og sumarrúsi hinsvegar. Byggingar verða fjarlægðar þegar uppbygging nýrra húsa hefst.

2.3. Forminjar

Ekki er vísað um nennar forminjar á svæðinu. Háfa skal samræð við Miðjóstunum Íslands vegna framkvæmda á svæðinu. Mínt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 90/2012.

3. Skilmálar

3.1. Byggingamagn

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 16 nýjum íbúðarhúsum og tveim stærðum. Mínni húsin verða 12 og er laft upp með stærð á hillu 50-70 m² á einni hæð. Stærri húsin verða 4 og er laft upp með stærð á hillu 70-90 m² á einni hæð.

3.2. Form, útlit og hæð

Form og útlit bygginga skal vera ímyndað í samræmi, þ.e. sama yfirbragð og stíll skal vera á öllum byggingum þótt stærð þeirra og innra skipulag geti verið ólík. Mesta hæð bygginga skal vera 7 m frá öfryftri (núverandi) jarðhæð. Þakhalli skal vera mest 45° og mínst 14°. Mannstærfa skal vera samkvæmt teikningu.

3.3. Byggingarefni

Aðal byggingarefni skal vera timbur. Samræmi skal vera í litasetningu á ytra byrði bygginga.

3.4. Byggingaréttir

Byggingaréttir eru skilgreindar á deiliskipulagsgreindinni. Byggingar skulu standa innan byggingaréttis. Lýfing er að útsafnastur þaks standi fram yfir byggingarétti.

4. Umferðarsvæði

4.1. Götur og stígar

Aðkoma er um Sóbraut í Reykholti. Innan skipulagssvæðis er einn dómhugi sem liggur að öllum byggingum innan skipulagssvæðis. Gata er 5 m á breidd. Engar gangstæðar eru skilgreindar innan svæðis en götur eru þess eðlis að gangandi vegfarendur eiga forgang. Hámarksþröð verður skilgreindur 15 km/klst.

4.2. Blástæði

Við hvert hús er gert ráð fyrir tveimur blástæðum.

5. Sorp og lagur

5.1. Sorpgeymslur

Aðal skipulagssvæðið er tvö sorplátt við hvern hús. Frekari útfærsla verður þróuð í samræmi viðbættis og sveitarfélags.

5.2. Lagur og fráveita

Inntrök þanna verða verðin í hverju húsi. Rafmagnsenging verður við dreifikerfi Renk. Heimilt verður að setja upp gótuakápa innan skipulagssvæðis án byggingarefntís þar sem þeirra er þörf að teknu tilliti til blástæða og aðengis.

Neysludætur kemur stórkert í Reykhólts. Fræmst líklegast stórkert í Reykhólts.

Skýringar

	Mörk Skipulagssvæðis		Byggð gróðuhús
	Íbúðaróðir		Útlitur lóðar
	Landúnaðaróðir		Bilfærðarsvæði
	Opin svæði		Fláttamál lóðar í fm
	Byggð hús		byggingaréttir
	Byggð hús		Númer lóðar

FLJÓTSHOLT-REYKHOLTI DEILISKIPULAGBREYTING

Talning nr. 101

Samþykkt: 14.06.15

Dagur: 14.06.15

EFFORT TEIKNISTORA

Ólafur Tóge Bjarnason
Byggingafræðingur BSc
Gönguálfur 20, 800 REYKJÓK, Sími: 597 9546, Vefur: www.effort.is