

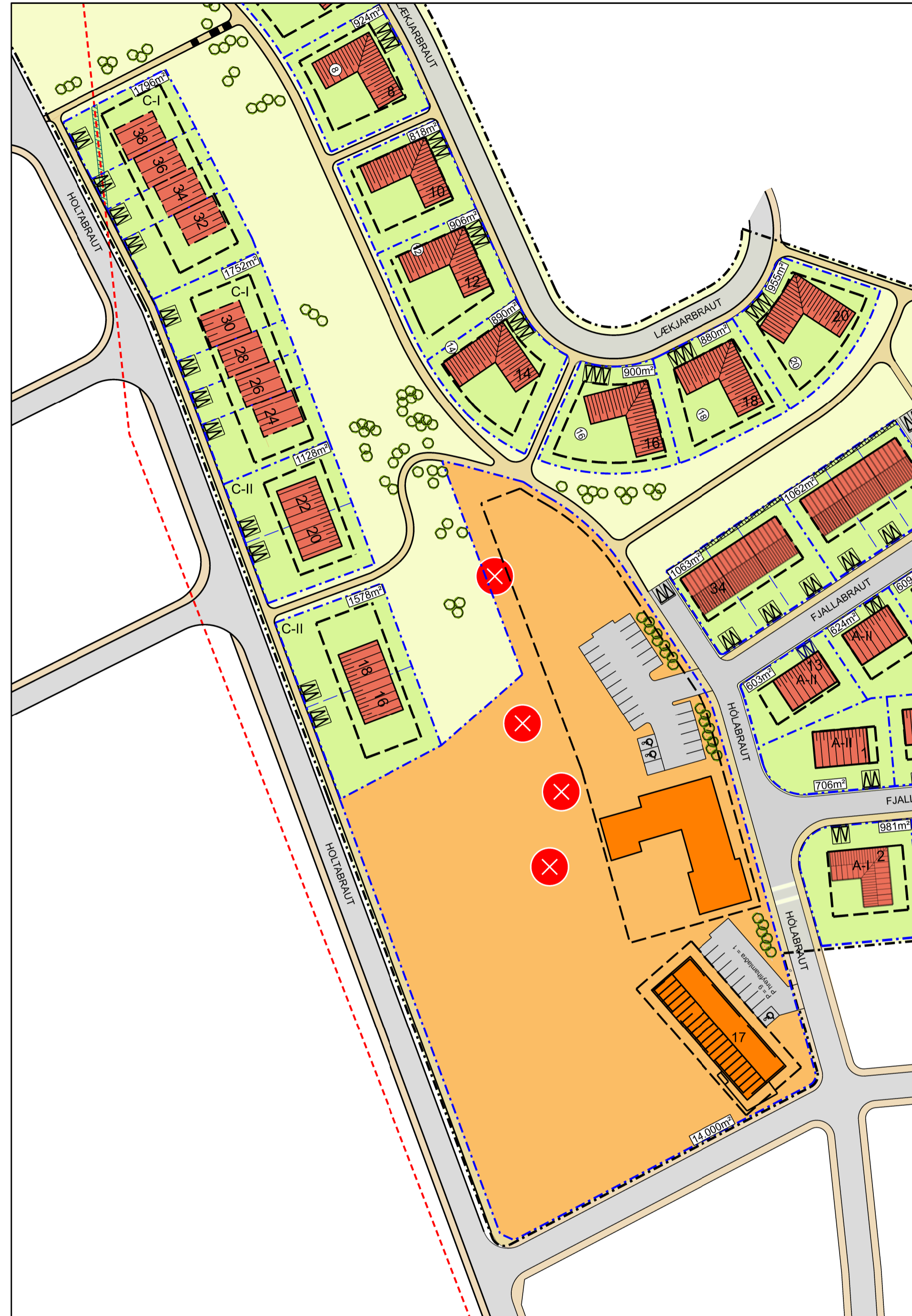
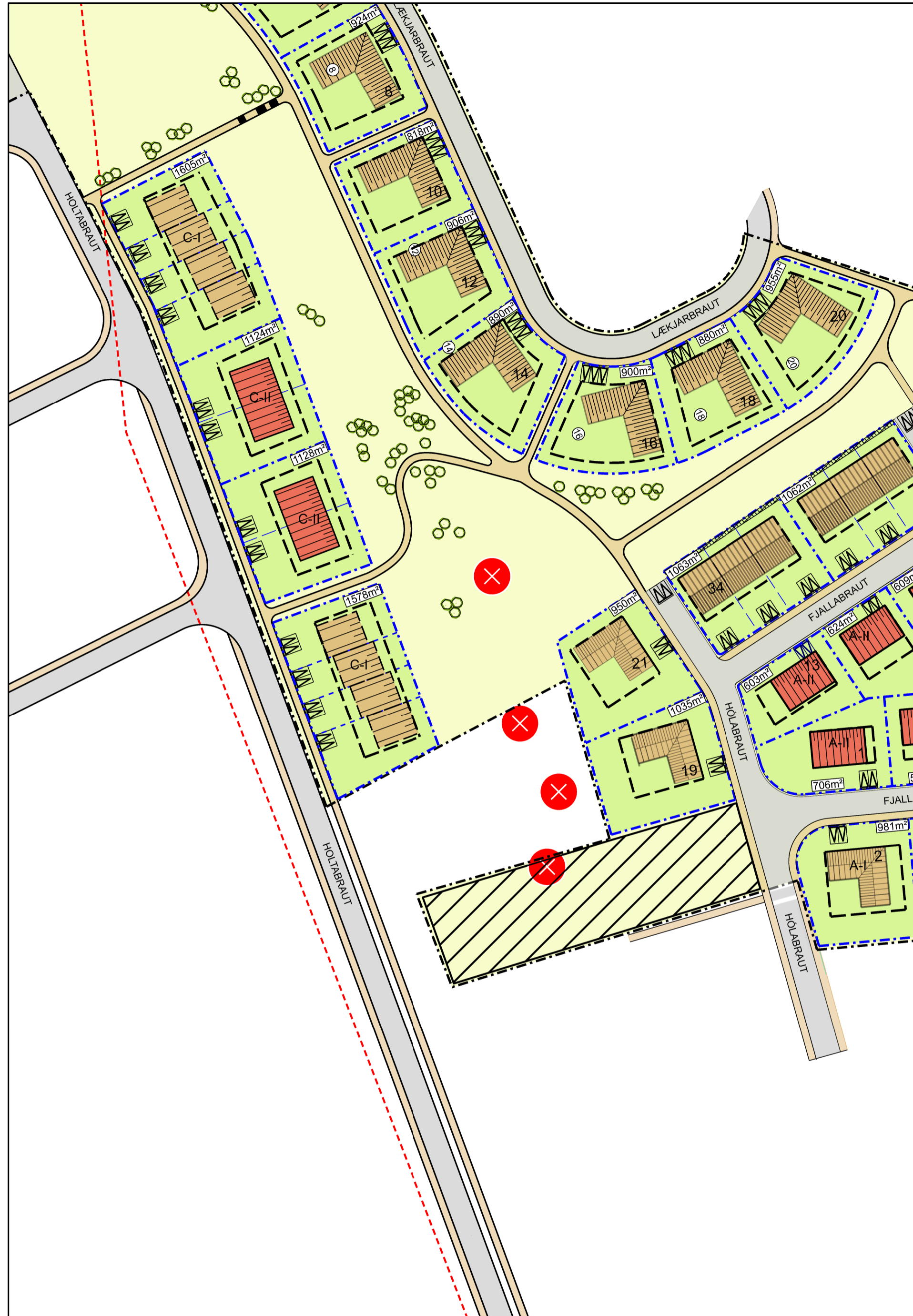


# Húnabyggð

Breyting á deiliskipulagi íbúabyggðar við Fjallabraut, Lækjabraut og Holtabraut



Hluti af Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2023



- SKÝRINGAR:**
- LÖÐARMÖRK LEIKSKÓLI
  - LÖÐARMÖRK EINKALÓÐA
  - AFMÖRKUN SÉREIGNARLÓÐAR RADHÚSA (til skýringar)
  - BYGGINGARREITUR
  - BUNDIN BYGGINGARLÍNA
  - KVÖÐ UM AÐGENGI
  - GÖNGUSTÍGAR
  - BÍLAST/ÆÐI (til skýringar)
  - ST/ERÐ LÓÐA
  - x MINJAR
  - HÚS (til skýringar)
  - o GRÓÐUR (til skýringar)
  - HITAVEITULÖGN
  - KVÖÐ UM LAGNIR
  - DEILISKIPULAGSMÖRK
  - FRAMTÍÐARSVÆÐI LEIKSKÓLA

Gildandi deiliskipulag íbúabyggðar við Fjallabraut, Lækjabraut og Holtabraut, mkv. 1:1000.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi í september 2023, mkv. 1:1000

### GREINARGERÐ

Gerð er breyting á deiliskipulagi íbúabyggðar við Fjallabraut, Lækjabraut og Holtabraut sem auglýst var í B-deild þann 8. nóvember 2022. Samhlöða þessari deiliskipulagsbreytingu er gerð óveruleg breyting á Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2023 þar sem reitur S1, leikskólalóð var stækkaður og felldar út tvær óbyggðar íbúðahúsalóðir.

Gerð er breyting á deiliskipulagsuppdrætti og töflu 4 í greinargerð. Ástæða breytingar er fyrirhuguð stækun á leikskólalóð og breytt lóðanotkun. Svæðið sem breytingin tekur til er skilgreint sem íbúðarsvæði (A, B og C) og lóð fyrir leikskóla í gildandi aðalskipulagi. Einnig er gerð breyting á uppröðun par- og raðhúsalóða við Hólabraut en byggingarmagn og íbúðafjöldi helst óbreyttur.

### Breytingin felst í eftirfarandi:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðisins stækkar til norðurs, þar sem óbyggt svæði er tekið undir stækkun leikskólalóðar. Stærð svæðisins fyrir stækkun var um 6,2 ha en með stækkuninni verður það 7 ha.
- Núverandi leikskólalóð L144959 er 5.557m<sup>2</sup> að stærð en er stækkuð í 15.528m<sup>2</sup>. Inn á núverandi lóð er bygging leikskóla. Gert er ráð fyrir 95 barna leikskóla á þessum reit. Hámarks byggingarmagn verður 1500m<sup>2</sup> en nú þegar eru 577,4 m<sup>2</sup> byggðir. Innan lóðarinnar er gert fyrir allt að 40 bílastæðum þar af eru þrjú fyrir hreyfihamlaða, afstæða þeirra er sýnd til skýringar á deiliskipulagsuppdrætti.
- Hólabraut 19-21 (lóð Hólabraut 19 er 1.035m<sup>2</sup> og lóð Hólabraut 21 er 950m<sup>2</sup>) sem skilgreindar eru sem einbýlishúsalóðir verða felldar út og teknar undir stækkun leikskólalóðarinnar.
- Lóð Holtabrautar 16-18 sem áður var raðhúsalóð verður preytt í parhúsalóð.
- Lóð Holtabrautar 24-30 sem áður var parhúsalóð verður breytt í raðhúsalóð og stækkuð til vesturs og fer því að vera 1.112m<sup>2</sup> í 1.752m<sup>2</sup>.
- Lóð Holtabrautar 32-38 verður færð til vesturs í samræmi við það. Núverandi lóð Holtabrautar 32-38 er 1.630m<sup>2</sup> en með breytingunni verður hún 1.796m<sup>2</sup>. Kvöð er um lagnir í gegnum lóðina.
- Göngustígur sem liggur milli Holta- og Hólabrautar, meðfram Holtabraut 38 er færður til vesturs til samræmis við löðarmörk.

### Tafla 4 fyrir breytingu

Húsagerð	m <sup>2</sup>	Hæðir	Fjöldi húsa	Heildar m <sup>2</sup>	Fjöldi íbúða
A-I - Einbýlishús	170-270	1	3	510-810	3
A-I - Einbýlishús	170-320	1-2	2	340-640	2
Fjallabraut 8&10	190-300	1	2	380-600	2
A-I - Einbýlishús	90-160	1	5	450-800	5
A-II - Par-raðhús	400	1	1	400	2-3
A-IV - Par-raðhús	550	2	3	1650	6-12
A-V - Raðhús	440	1	2	880	6-10
B-I - Einbýlishús	190-300	1	10	1.900-3.000	10
C-I - Raðhús	500	1	3	1.500	9-15
C-II - Par-raðhús	400	1	2	800	4-8
			33	8.810-11.080 m <sup>2</sup>	49-70

### Tafla 4 eftir breytingu

Húsagerð	m <sup>2</sup>	Hæðir	Fjöldi húsa	Heildar m <sup>2</sup>	Fjöldi íbúða
A-I - Einbýlishús	170-270	1	3	510-810	3
A-I - Einbýlishús	170-320	1-2	2	340-640	2
Fjallabraut 8&10	90-160	1	5	450-800	5
A-II - Par-raðhús	400	1	1	400	2-3
A-IV - Par-raðhús	550	2	3	1650	6-12
A-V - Raðhús	440	1	2	880	6-10
B-I - Einbýlishús	190-300	1	10	1.900-3.000	10
C-I - Raðhús	500	1	3	1.500	9-15
C-II - Par-raðhús	400	1	2	800	4-8
			31	8.430-10.480 m <sup>2</sup>	47-68

### Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif breytingarinnar eru talin óveruleg þar sem um er að ræða breytingu í hverfi sem er að byrja að byggjast upp og næstu lóðir eru byggðar. Breytingin er jákvæð fyrir samfélagið þar sem verið er að mæta þörf fyrir nýjum leikskóla og íbúðarhúsalóðum að fjölbreyttri gerð. Samfélagslega er tillagan jákvæð þar sem áætluð byggð er í góðum tengslum við samfélagslega þjónustu s.s. leik- og grunnskóla. Innan svæðisins eru minjar en haft hefur verið samráð við minjavörð Norðurlands vestra. Svæðið hefur lengi verið skilgreint sem framtíðar íbúðarsvæði og gert hefur verið ráð fyrir stækkun leikskóla á Blönduósi.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga nr123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2023 og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2023. Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2023 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2023.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2023.



DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRATTUR

