



Deiliskipulag. Kvarði 1:1500.

Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðarsvæði í Bakkagerði þar sem gert er ráð fyrir að rísi einbýlishúsabyggð.

Samhlíða deiliskipulaginu er unnin breyting á gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps þar sem íbúðarsvæði B-1 er stækkað. Ekki er gert ráð fyrir neinum frammáendum eða mannvirkjum sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Markmið skipulagsins

Markmið skipulagsins er að auka framboð á lóðum undir einbýlishús í þéttbýlinu.

skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið er um 0,9 ha að stærð og er í dag að stórum hluta framræst tún og liggur framræsluskurður í gegnum túnið. Innan deiliskipulagssvæðisins er einnig núverandi gata og norðanmegin við hana standa tvö þegar byggð hús. Svæðið liggur vestan Bakkavegar og til suðurs er land Sigtüns og skilgreind íbúðarbyggð og til norðurs afmarkast svæðið af túni og íbúðarhúsalóð Skálabergs.

Minjar

Ekki er vitað um neinar minjar innan deiliskipulagssvæðisins.

Aðkoma, gangstétt og bílastæði

Aðkoma inn á svæðið er af Bakkavegi. Gert er ráð fyrir gangstéttum norðan megin götu sem tengist núverandi gönguleiðum innan þéttbýlkjarnans.

Íbúðargatan er 6 m breið og hámarkshraði 30 km. Innan hverrar lóðar skal gera ráð fyrir að lágmári 2 bílastæðum en heimilt er að koma fyrir priðja staðini ef pláss leyfir. Gera skal ráð fyrir uppsetningu á hleðslustöðvum fyrir rafmagnsbíla við bílastæði.

Veitir

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum við stofnlagnir.

Sor

Borgarfjarðarreppur sér um sorþrifðu á svæðinu. Gott aðgengi skal vera að sorþrunum frá húsgötu og þær skal skerma af. Staðsettning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndartekningu.

Mæliblöð

Mæliblöð sýnir stærð lóðar, löðarmörk, byggingarreit, lágmarsfjölda bílastæða innan lóðar og kvaðir ef einhverjar eru.

Svæðið er um 0,9 ha að flatarmáli þar sem skilgreindar eru 12 einbýlishúsalóðir, stærðir á bilini 525m² - 866 m². Á hverri lóð er gert ráð fyrir einbýlishúsi ásamt bílgeymslu, nýtingarhlutfall 0,2-0,4.

Undantekning er núverandi nýtingarhlutfall á þegar byggðum lóðum þar sem uppybygging hefur ekki náð því lágmári sem kveðið er á um innan svæðisins.

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti þar sem heimilt er að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt bílgeymslu. Þakform er frjálst og er íbúðarhæft ris með kvistum heimilt.

Byggingarlína bílgeymslu er sýnd þar sem fjarlægð frá lóðarmörkum að vegg við bílastæði skal vera að lágmári 7 m. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits.

Bílgeymsla má vera samþyggð eða stakstæð.

- Nýtingarhlutfall innan lóðar 0,2-0,4.
- Heildar grunflötur húss ásamt bílgeymslu má vera allt að 200 m².
- Mænishæð allt að 7 m.
- Þakform frjálst.
- Ef ris skal þakhalli vera að lágmári 30°.

Frágangur lóða

Lóð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar sé góður og skal hann almennt vera í samræmi við samþykkt aðalupprætti og gr. 7.2.4. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sé sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur samkv. mæli- og hæðarblaði. Á löðarmörkum gagnvart óhreyfðu landi og þegar byggðum lóðum skal miða við óbreytta landhæð. Ekki er heimilt að gróðursetja límerði né annan gróður nær löðarmörkum en 60 cm sem snað að götu/gangstétt. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum löðarmörkum þeirra.

Smáhýsi á lóð

Smáhýsi eru heimilt innan lóða og skulu þau fylgja þeim skilmálum sem koma fram í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Þegar byggð hús

Bakkavegur 7

Lóðarmörk breytast og skráð lóð stækkar um 5 m² og verður eftir breytingu 666 m².

Þegar byggð hús er ekki innan þeirrar skilmála sem gilda á deiliskipulagssvæðinu hvað varðar nýtingarhlutfall innan lóðar.

Bakkavegur 9

Lóðarmörk heldast og skráð stærð lóðar.

Þegar byggð hús er ekki innan þeirrar skilmála sem gilda á deiliskipulagssvæðinu hvað varðar nýtingarhlutfall innan lóðar.

Sérskilmálar lóða við Bakkaveg 7 og 9

Á þegar byggðum lóðum er heimiluð uppybygging að því marki sem skilmálar svæðisins kveða á um en sérheimild er hvad varðar staðsettningu og stærð á bílgeymslu innan lóðar:

- Heimilt er að reisa bílgeymslu á skilgreindum reit innan lóðar allt að 42 m² að flatamáli.
- Bílgeymslan má vera stakstæð eða samþyggð húsi þar sem byggingarreitir húss og bílgeymslu liggja saman.
- Hámarks mænishæð á bílgeymslu 5 m.

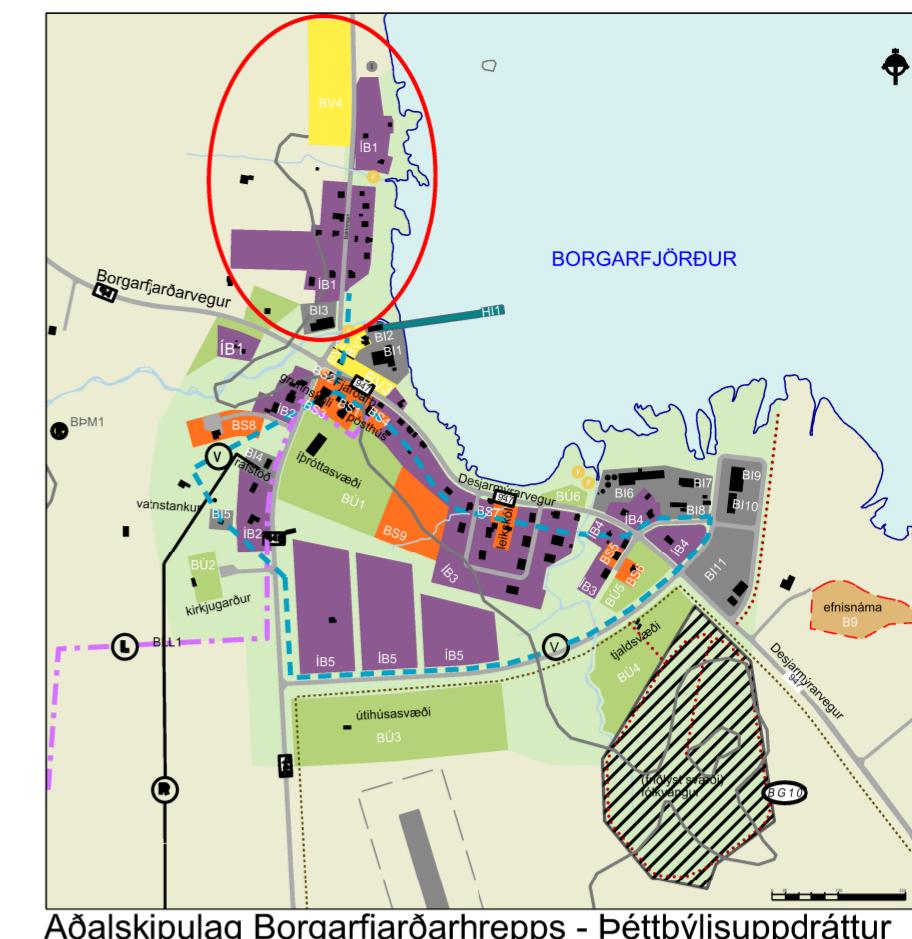
Umhverfisáhrif

Umhverfi og náttúra:

Ahrif skipulagsins eru óveruleg þar sem ekki er verið að raska nýju svæði en það hefur verið nýtt sem tún.

Samfélag:

Ahrif skipulagsins á samfélag eru jákvæð þar sem komið er til móts við þá eftirsprung sem hefur verið eftir nýjum lóðum og er það hvati til uppybyggingar og eflir lífvænleika þéttbýlkjarnans.



Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps - Þéttbýlisupprættur

Skýringar

| | |
|--|--------------------------------------|
| | Deiliskipulagsmörk |
| | Löðarmörk |
| | Byggingarreitur |
| | Byggingarreitur bílgeymslu |
| | Byggingarlína húsveggs við bílastæði |
| | Vegir |
| | Gangstétt |
| | Bílastæði - til skýringar |
| | Ný hús - til skýringar |
| | Núverandi hús |
| | Lóðarstærð |

VINNSLUTILLAGA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í

samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslagar nr.

123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemda fresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

| | | |
|---|----------|--------------|
| BR. DAGS. | BREYTING | REIKN. TEKN. |
| Borgarfjarðarreppur | | |
| Hoppstofunn - 720 Borgarfjarðarhreppur | | |
| Landmótun • HAMRABORG 12 - 200 KÖPAVÖGUR - S: 575 5300 - KT: 581204-2760 - NETF: landmoton@landmoton.is | | |
| Bakkagerði - Bakkavegur | | |
| Deiliskipulag íbúðarsvæðis við Bakkaveg | | |
| DEILISKIPULAGSUPPRÆTTUR GREINARGERÐ | | |
| SKIPULAG: MÓ. DG TEIKNAD: DG. KUS.MÓ SAMÞYKKT KT: | | |
| KVARDI: 1:500 VERKNR: TEKN. NR. 7509-DI2001. | | |
| DAGS: 04.05.2020 BR. | | |
| 01 | | |