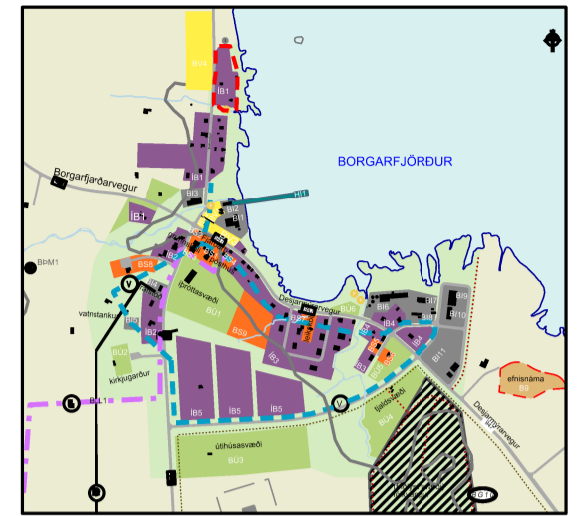




Deiliskipulag. Kvarði 1:1000.



Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps - Þéttbýlisuppráttur. Deiliskipulagssvæði markað með rauðu.

Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Óskilgreind lóð
- Lóðastærð
- Byggingarreitur
- Byggingarlína húsveggs við bílastæði
- Vistgata
- Gönguleið
- Bílastæði -til skýringar
- Ný hús -til skýringar
- Núverandi hús
- Kvöð um aðgengi

Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðarsvæði við Sæbakka í Bakkagerði þar sem skipulagðar eru lóðir undir einbýlishúsi.

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

Markmið skipulagsins

Markmið skipulagsins er að bjóða upp á litlar lóðir undir einbýlishúsi í þéttbýlinu í nálægð við sjávarsíðuna. Lögð er áhersla á að halda á þau gæði sem svæðið býr yfir og miðar skipulagið og skilmálar að því. Lóðir eru litlar og heimilaðri uppbyggingu haldið í lágmarki en þó innan þeirra marka sem koma fram í gildandi aðalskipulagi.

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið er um 0,7 ha að stærð og er í dag að megninu til mói sem ekki hefur verið nýttur og eru slóðar og gamlir skurðir áberandi. Innan deiliskipulagssvæðisins eru þrjú þegar byggð hús og afleggjarar að þeim. Svæðið afmarkast til vesturs af Bakkavegi og til austurs af sjávarsíðu við vestanverðan Borgarfjörð eystri og til suðurs af litlum læk milli Bakkastekks og Svalbarðs.

Minjar

Ekki er vitað um neinar minjar innan deiliskipulagssvæðisins.

Aðkoma, götur og bílastæði

Aðkoma inn á svæðið er af Bakkavegi þar sem götulögnin eru þrjár stuttir botnlangar sem skilgreindir eru sem vistgötur og um þá gilda þeir skilmálar sem koma fram í 9. gr. umferðalaga nr. 77/2019. Botnlangarnir verða 6,5 m breiðir í einum fleti þar sem gangandi vegfarendur hafa forgang.

Innan hvernar lóðar er gert ráð fyrir að 2 bílastæðum og eru sýnd á skipulagsupprætti til skýringar. Gera skal ráð fyrir uppsetningu á hleðslustöðvum fyrir rafmagnsbíla við bílastæði.

Veitur

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum við stofnlagningu.

Sorp

Borgarfjarðarhreppur sér um sorphirðu á svæðinu. Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu og þær skal skerpa af. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

Mæliblöß

Mæliblöß sýnir stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit, lágmarksfjölda bílastæða innan lóðar og kvaðir ef einhverjar eru.

Skilmálar íbúðarhúsalóða

Svæðið er um 0,7 ha að flatarmáli þar sem skilgreindar eru 7 einbýlishúsalóðir, þrjár þegar byggðar, stærðir á bilinu 375m² - 709 m². Á hverri nýrri lóð er gert ráð fyrir einbýlishúsi ásamt bílgeymslu, heimilt er að áfangaskipta uppbyggingu innan lóðar en ávallt skal gera ráð bæði fyrir íbúðarhúsi og bílgeymslu. Nýtingarhlutfall 0,2-0,4.

Undantekning er gerð á nýtingarhlutfalli á þegar byggðum lóðum.

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti þar sem reisa skal einbýlishúsi á einni hæð og bílgeymslu. Pakform frjálst.

Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Bílgeymsla skal vera vestan við íbúðarhús og má vera sambyggð eða stakstæð.

- Nýtingarhlutfall innan lóðar 0,2-0,4.
- Heildar grunnflötur húss ásamt bílgeymslu má vera allt að 150 m².
- Mænishæð allt að 4,5 m.
- Pakform frjálst.

Frágangur lóða

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar sé góður og skal hann almennt vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og gr. 7.2.4. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Á aðaltekningum 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 lóðarmörkum gagnvart óhreyfðu landi og þegar byggðum lóðum skal miða við óbreytta landhæð. Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 cm sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

Smáhýsi á lóð

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

Þegar byggð hús

Bakkastekkur

Lóðarmörk breytast og skráð lóð stækkar miðað við skráða stærð og verður eftir breytingu 486 m².

Birt stærð húss er 126,3 m², byggingarár 1928 fellur að þeim skilmálum sem gilda á deiliskipulagssvæðinu hvað varðar nýtingarhlutfall innan lóðar. Lóð Bakkastekks liggur mjög nærri sjávarbakkannum og er sett kvöð er varðar gönguleið almennings við og innan lóðarinnar.

Sæbakki

Skráð stærð lóðar breytist lítilsháttar, fer úr 703 m² í 707 m².

Birt stærð húss á lóðinni er 54,7 m², byggingarár 1942. Lóðin er undanskilin þeim skilmálum sem gilda á deiliskipulagssvæðinu hvað varðar nýtingarhlutfall innan lóðar. Byggingarreitur er skilgreindur innan lóðarinnar þar sem heimilt er að stækka núverandi hús að því marki sem skilmálar skipulagsins segja til um.

Óskráð hús/Geymsla

Innan svæðisins er óskráð hús og í deiliskipulaginu er afmörkuð óskilgreind lóð undir það. Stærð lóðar er 377 m². Viðkomandi hús stendur mjög nærri sjávarbakkannum og er sett kvöð er varðar gönguleið almennings innan lóðarinnar ef lóðin verður skilgreind og skráð.

Umhverfisáhrif

Umhverfi og náttúra:

Áhrif skipulagsins eru óveruleg þar sem óbyggt svæði er milli nýrra lóða og fjörkambinsins og umfangi nýrra húsa haldið í lágmarki.

Samfélag:

Áhrif skipulagsins á samfélag eru jákvæð þar sem fjölbreytt framboð verður á lóðum undir nýbyggingar í þéttbýliskjarnanum sem verður enn frekari hvati til uppbyggingar og eflir lífvænleika þéttbýliskjarnans. Skilgreindar gönguleiðir eru sýndar meðfram sjávarbakkannum þar sem fólk gefst kostur á að upplifa nálægð við sjóinn.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 2020 og í

þann _____ 2020.

Tillagan var auglýst frá _____ 2020 með athugasemdafresti til _____ 2020.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2020.

BR. DAGS. BREYTING REIKN. TEIKN.

BORGARFJARÐARHREPPUR

VERKAUPI - HEIMILISFANG - SIMI



LANDMÓTUN. HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - S. 575 5300 - KT. 561204-2760 - NETF: landmotun@landmotun.is

Bakkagerði - Sæbakki

Deiliskipulag íbúðarsvæðis við Sæbakka

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR
GREINARGERÐ

SKIPULAG: MÖ, DG
TEIKNAD: DG, KUS, MÖ
SAMÞYKKT

KVARDI 1: 1.000
VERKNR.

KT.
KÓPAVOGUR DAGS. 04.05.2020
TEIKN. NR. BR.

7509-DI2002.

00