



Deiliskipulag. Kvarði 1:1000.

Greinargerð

Inngangur

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

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

Markmið skípulagsins

Markmið skípulagsins er að bjóða upp á litlar lóðir undir einbýlishús í þéttbýlinu í nálæg við sjávarsíðuna. Lögð er áhersla á að halda í þau gæði sem svæðið býr yfir og miðar skípulagið og skilmálar að því. Lóðir eru litlar og heimilaðri uppbryggingu haldið í lágmáli 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 brújú 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

Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Bakkavegi og Sæbakka í Bakkagerði á Borgarfjörð eystri var unnin af Sagnabrunni ehf, Rannveigu Þórhallssdóttir í maí 2020. Innan deiliskipulagssvæðisins fundust heimildir um sex byggingar að Bakkastekk, Sæbakka og Útskálum sem reyndust ýmist horfnar af yfirborði ía byggt hafi verið ofan á. Minjagjaldi þeirra horfnu byggingar var litlir en að auki var ein grínilig töft, sem talin er vera eitt af húsum um Útskálum, friðuð þ.e. eldri en 100 ára en hefur lítið minja- og varðveislagið. Niðurstaða fornleifaskráningarinnar er sú að nægjanlegt sé að skrá heimildir um húsin á deliskipulagssvæðinu.

Aðkoma, götur, bílastæði

Aðkoma inn á svæðið er af Bakkavegi þar sem gótlögnum eru þrír 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 hverrar 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 stofnlagnir.

Sorp

Borgarfjarðarhreppur sér um sorphirðu á svæðinu. Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsgötum og þær skal skerma af. Staðsettning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndartækningu.

Mæliblöð

Mæliblöð sýnir stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit, lágmarsfjölda bílastæða innan lóðar og kvæði ef einhverjar eru.

Skilmálar íbúðarhúsalóða

Svæðið er um 0,7 ha að flatmáli þar sem skilgreindar eru 7 einbýlishúsalóðir, þrjár þegar byggðar, stærðir á bilini 375m² - 709 m². Á hverri nýrri lóð er gert ráð fyrir einbýlishusí ásamt bilgeymslu, heimilt er að áfangaskipta uppbryggingu innan lóðar en ávallt skal gera ráð það fyrir íbúðarhúsi og bilgeymslu. Nýtingarlutfall 0,2-0,4.

Undantekning er gerð á nýtingarlutfalli á þegar byggðum lóðum.

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti þar sem reisa skal einbýlishús á einni hæð og bilgeymslu. Pakform frjálist.

Frágangur lóða

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar sé góður og skal hann almennt vera í samræmi við samþykktar aðalupprætti og gr. 7.2.4. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, gíðingar og trjágröður. Lóðarhafi sé sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur samkv. mali- og hæðarbláði. Á lóðarmörkum gagnwart 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
Lóðamörk 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 liggar mjög nærrí sjávarbakkanum og er sett kvöður er varðar gönguleið almennings við og innan lóðarinnar. Samkvæmt varðveislumati húskönnunar hefur Bakkastekkur hátt varðveislagið, húsinu er vil við halda og endurbætt, gott ásíklomug og ytra úlit. Mikilvægur hluti af sögu byggðarinnar.

Sæbakki

Skráð stærð lóðar breytist lítlsháttar, 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. Byggingarreitir er skilgreindur innan lóðarinnar þar sem heimilt er að stækka númerandi hús að því marki sem skilmálar skípulagsins segja til um. Samkvæmt varðveislumati húskönnunar hefur Sæbakki hátt varðveislagið, fellur vel að gótu mynd og býr yfir miklu menningarsóglegu gildi.

Óskráð hús - víkjandi

Innan svæðisins er óskráð hús og í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að það verði fjarlægt af svæðinu. Samkvæmt varðveislumati húskönnunar hefur húsið miðlings varðveislagið, viðhald og úlit á húsi gott, fellur vel að umhverfi. **Umhverfisáhrif**

Umhverfi og náttúra:

Áhrif skípulagsins eru óveruleg þar sem óbyggt svæði er milli nýrra lóða og fjörukambins og umfangi nýrra húsa halðið í lágmári.

Samfélag:

Áhrif skípulagsins á samfélag eru jákvæð þar sem fjölbreytt framboð verður á lóðum undir nýbyggingar í þéttbýlkjarnanum sem verður enn frekari hvati til uppbryggings og eflir lífvænileika þéttbýlkjarnans. Skilgreindar gönguleiðir eru sýndar meðfram sjávarbakkanum þar sem fólk gefst kostur á að upplifa nálæg við sjóinn.

