



Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps - Þéttbýlisuppráttur

- Skýringar**
- Deiliskipulagsmörk
  - Lóðarmörk
  - Byggingarreitur
  - Byggingarreitur bílgeymslu
  - Byggingarlína húsveggis við bílastæði
  - Vegir
  - Gangstétt
  - Bílastæði - til skýringar
  - Ný hús - til skýringar
  - Núverandi hús
  - 525m Lóðarstærð

Deiliskipulag. Kvarði 1:1500.

**Greinargerð**

**Inngangur**

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

Samhliða deiliskipulaginu er unnin breyting á gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps þar sem íbúðarsvæði ÍB-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 auka framboð á lóðum undir einbýlishúsi 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

**Minjar**

Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Bakkavegi og Sæbakka í Bakkagerði á Borgarfirði eystri var unnin af Sagnabrunni ehf, Rannveigu Þórhallsdóttur í maí 2020. Samkvæmt niðurstöðum fornleifaskráningar voru engar þekktar né sjáanlegar minjar innan skráningarsvæðisins. Minnt er á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir; *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæma verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

**Aðkoma, gangstétt og bílastæði**

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

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

**Veitur**

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

**Sorp**

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

**Mæliblöð**

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

nýtingarhlutfall 0,2-0,4.

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

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppráttum 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 lágmarki 7 m. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Bílgeymsla má vera sambyggð eða stakstæð.

- Nýtingarhlutfall innan lóðar 0,2-0,4.
- Heildar grunnflötur húss ásamt bílgeymslu má vera allt að 200 m<sup>2</sup>.
- Mænishæð allt að 7 m.
- Þakform frjálst.
- Ef ris skal þakhalli vera að lágmarki 30°.

**Frágangur lóða**

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar sé góður og skal hann almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti 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 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**

**Þegar byggð hús**

**Bakkavegur 7**

Byggingarár 2011, skráð stærð 54,9 m<sup>2</sup>. Lóðarmörk breytast og skráð lóð stækkar um 5 m<sup>2</sup> og verður eftir breytingu 666 m<sup>2</sup>. Þegar byggt hús er ekki innan þeirrar skilmála sem gilda á deiliskipulagssvæðinu hvað varðar nýtingarhlutfall innan lóðar.

**Bakkavegur 9**

Byggingarár 2011, skráð stærð 68,7 m<sup>2</sup>. Lóðarmörk haldast og skráð stærð lóðar. Þegar byggt 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 heimilud uppbygging að því marki sem skilmálar svæðisins kveða á um en sérheimild er hvað varðar staðsetningu og stærð á bílgeymslu innan lóðar:

- Heimilt er að reisa bílgeymslu á skilgreindum reit innan lóðar allt að 42 m<sup>2</sup> að flatamáli.
- Bílgeymslan má vera stakstæð eða sambyggð húsi þar sem byggingarreitir húss og bílgeymslu liggja saman.
- Hámarks mænishæð á bílgeymslu 5 m.

**Húsakönnun**

Samkvæmt varðveislumati húsakönnunar á svæðinu hafa þegar byggð hús við Bakkaveg 7 og 9 miðlungs varðveislugildi, passa vel inn í umhverfi sitt og líta vel út. Húsin innan skipulagssvæðisins falla ekki undir verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012.

**Umhverfisáhrif**

**Umhverfi og náttúra:**

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

**Samfélag:**

Áhrif skipulagsins á samfélag eru jákvæð þar sem komið er til móts við þá eftirspurn sem hefur verið eftir nýjum lóðum og er það hvati til uppbyggingar og eflir lífvænleika þéttbýliskjarnans.

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

þann \_\_\_\_\_ 2020 og

í \_\_\_\_\_ 2020.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2020 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2020.

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

**Múlaþing**

Hreppstjórn - 720 Borgarfjarður eystra - s.472.9999



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

**Bakkagerði - Bakkavegur**

Deiliskipulag íbúðarsvæðis við Bakkaveg

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR GREINARGERÐ	SKIPULAG: MÓ. DG TEIKNAD: DG. KUS.MÓ SAMÞYKKT KT.
KVARÐI 1: 1000 VERKNR.	KÓPAVOGUR TEIKN. NR. 7.12.2020
7509-DI2001.	01