DEILISKIPULAG FYRIR BREIÐABÓLSSTAÐ 2 Í REYKHOLTSDAL - REYKHOLTSBYGGÐ

Greinargerð

1 Almennt

Deiliskipulagið nær yfir jörðina Breiðabólsstaður 2 í Reykholtsdal suðaustan við Reykholt í Borgarbyggð. Jörðin Breiðabólsstaður 2 er um 50 ha að stærð. Deiliskipulagssvæðið er 35,0 ha að stærð. Fyrirhugað er að stækka núverandi íbúðarsvæði (íb3) sem er 2,3 ha. um 26,3 ha. sem verður þá 28,6 ha. að stærð. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.Unnið er samhliða að aðalskipulagsbreytingu, þannig að í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 verði gert ráð fyrir íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu þar sem núverandi landnotkun svæðisins er skilgreind sem gott ræktanlegt land (landbúnaðarsvæði (L)) og athafnasvæði (A1).

Aðalskipulagsbreyting og gerð deiliskipulagsáætlunar fyrir íbúðarbyggð í Breiðabólsstað í Reykholtsdal fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem fyrirhugaðar framkvæmdir eru tilkynningarskyldar til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 19. gr. og eru í flokki B í 1. viðauka við lögin. Í greinargerð verður gerð grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillögu.

2 Forsendur og markmið

Ekki liggur fyrir eldra deiliskipulag fyrir svæðið, né aðliggjandi svæði sem taka þarf tillit til við skipulagsgerð. Nærliggjandi deiliskipulag er af Reykholti og er það í um 285 metra fjarlægð. Í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er Breiðabólsstaður 2 skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Forsenda deiliskipulagsins er sú að sveitarstjórn Borgarbyggðar samþykkti 10. febrúar 2022 að auglýsa skipulags- og matslýsingu að breyta Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 og heimila íbúðarbyggð í landi Breiðabólsstaðar 2.

Markmið deiliskipulagsins er að vernda náttúru kringum Reykjadalsá sem er hluti af gæðum svæðisins samhliða ábyrgri uppbyggingu íbúðarbyggðar á svæðinu. Lögð er áhersla á að allar framkvæmdir falli vel að landslagi til að halda í ásýnd svæðisins með því að móta góða umgjörð utan um fyrirhugaða byggð. Fyrirhuguð breyting á landnotkun er í takti við þróun svæðisins og samræmist markmiðum aðalskipulags, þar sem horft er til að þétta byggðina við Reykholt. Tillagan styrkir núverandi byggðarkjarna í Reykholti og þær uppbyggingarhugmyndir sem fram hafa komið hjá sveitarfélaginu. Ástæða breytingar er að skortur er á íbúðarlóðum nærri þéttbýli Reykholts. Með fjölbreyttu framboði af húsnæði í nálægð við þjónustu, menningu og útivist mun þéttbýliskjarninn í Reykholti styrkjast. Með fyrirhugaðri breytingu munu þéttbýlismörk Reykholts stækka sem nemur umræddu svæði.

3 Stærð og afmörkun

Deiliskipulagssvæðið er um 35,0 ha að flatarmáli þó er uppbyggingarsvæðið 28,6 ha. að stærð. Skipulagssvæðið afmarkast af vegi 518 og 519 til norðurs, til suðurs af Reykjadalsá og skurðum til austurs og vesturs. Framkvæmd hefur verið uppmæling á Breiðabólsstaðarlandi 2 og lóðum innan þess, sjá nánar fylgigögn um afmörkun lóða.

4 Deiliskipulagssvæðið - Umhverfi og staðhættir

Jörðin Breiðabólsstaður 2 liggur í Reykholtsdal suðaustan við Reykholt og er um 50 ha að stærð. Lítið hefur verið hróflað við landslaginu, að undanskildu byggðu svæði við þjóðveginn. Fyrir eru 7 byggingar, 4 íbúðarhús, bensínstöð, verkstæðisbygging og slökkvistöð. Lóðirnar hafa verið mældar upp sjá nánar fylgiskjal.

Svæðið einkennist af uppblásnum melum og flákum en svæðið hefur ekki verið nothæft sem beitiland. Landið hallar til suðurs og er nærri óskipt, tvær lóðir eru afmarkaðar á jörðinni. Eftir standa fimm lóðir sem ekki eru afmarkaðar en það verður gert í framhaldi af uppbyggingu svæðisins. Í dag er aðal aðkoma frá Hálsasveitarvegi (518) að núverandi byggingum á svæðinu, frá Reykholtsdalsvegi (519) er önnur aðkoma. Lífríki svæðisins einkennist af nálægð við Reykjadalsá. Áin liggur meðfram skipulagssvæðinu og í henni er góð laxveiði og töluvert er um vegslóða innan svæðis sem beinast niður að á sem hafa verið notaðir af veiðifólki í gegnum árin. Með uppbyggingu vega og að stýra umferð um svæðið er hægt að lágmarka utanvegaaksturog vernda gróður og dýralíf. Skráning á fuglalífi liggur fyrir innan skipulagssvæðisins sem unnin var af Náttúrustofu Vesturlands og bendir til að nokkuð fuglalíf sé á svæðinu, sjá nánar kafla 7.

Skipulagssvæðið er vel staðsett m.t.t. ofanflóða, sjá nánar flóðamat Veðurstofu Íslands. Ríkjandi vindáttir eru norðaustan, austan, sunnan og suðaustan áttir.

5 Tengsl við aðrar áætlanir

Í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er svæðið skilgreint sem gott ræktanlegt land (landbúnaðarsvæði (L)), athafnasvæði (A1) og verslun og þjónustu (S2). Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er áformað að breyta afmörkun þess svæðis sem skilgreint er fyrir íbúðarbyggð og athafnasvæði.

Landsskipulagsstefna

Fyrirhugaðar breytingar samræmast Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

Í kafla 2.1 segir m.a.:

"Skipulag landnotkunar styrkji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðaþróun í þéttbýli og dreifbýli

Markmiðið með því er að tryggja vöxt og viðgang meginkjarna í hverjum landshluta sem staðið geta undir fjölbreyttri þjónustu og boðið upp á þau lífsgæði sem nútímasamfélag gerir kröfur um."

Í kafla 3.2 segir m.a.:

"Stefnt er að þéttingu byggðar með því m.a. að skilgreina vaxtarmörk þéttbýlisstaða og standa á þann hátt vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Lögð er áherslu á að blanda atvinnustarfsemi og tengja hana íbúðarbyggð, styrkja vegalengdir vegna daglegra athafna og leiðka þjónnig kostnað samfélagsins vegna innviða, svo sem gatna og veitukerfa

Hin almenna áhersla er á að vexti byggðar verði beint í núverandi þéttbýli, ásamt eðlilegu svigrúmi til uppbyggingar nýrra íbúða í dreifbýli til að styðja nærsamfélag og landnýtingu á viðkomandi svæði. Í skipulagi jafnt minni sem stærri þéttbýlisstaða felst áskorunin einnig í að falla nýja byggð að því sem fyrir er og að staðsetning og fyrirkomulag nýrrar uppbyggingar og þjónustu styrki bæjarbrag og þá starfsemi og samfélag sem fyrir er."

Aðalskipulag

Í gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er lögð skipulagsáætlun fyrir Reykholt og þar segir m.a.:

"Reykholt, er skilgreindur sem þéttbýli í aðalskipulagsáætlunnni sækum fyrirhugaðrar uppbyggingar þar, en hún mun hækka tölu íbúa yfir viðmiðunarmörk. Í aðalskipulagsáætlun er mörkuð stefna fyrir framtíðaruppbyggingu hvers þéttbýlisskjarna í samhljómi við sérstöðu hvers þeirra og meginmarkmið áætlunarinnar.

Áfram verði stuðlað að uppbyggingu Reykholts sem miðstöðvar fræða og rannsókna. Gert er ráð fyrir aukinni uppbyggingu íbúðasvæða.

Í aðalskipulagsáætlun er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og fólksfjölgun í þéttbýliskjarnanum. Þrjú íbúðasvæði eru skilgreind (í1, í2 og í3). "

Í upphafi skipulagsferlisins kom tillaga að íbúðasvæði (í4) að stærð 2,5 ha sunnan vegar (austan við íbúðasvæði í3). Hætt var við þau áform þar sem þau þykja ekki samræmast íbúaþróunarspá.

Með breytingu aðalskipulags er verið að stuðla að þeim möguleika að leggja fram heildstætt deiliskipulag fyrir framtíðar íbúðarbyggð sem hætt var við þegar gildandi aðalskipulag var unnið.

6 Tillaga að deiliskipulagi

Í deiliskipulagstillögu þessari eru settir skipulagsskilmálar sem lúta að ásýnd svæðisins og lögð áhersla á að byggingar, vegir, aðkomur, göngustígar og önnur mannvirki falli vel að náttúru svæðisins og falli vel að svípmóti lands eins og segir í 69. gr. laga um náttúruvernd. Í deiliskipulagstillögunni er tekið tillit til vistgerða, minja og fuglalífs við staðsetningu mannvirkja og vega. Íbúðarbyggð er þéttustu við Hálsasveitarveg og gisnar þegar nær dregur Reykjadalsá. Gert er ráð fyrir að heildarbyggingarmagn á svæðinu fyrir nýtt húsnæði geti orðið allt að 22.700 m2 á alls 99 lóðum, 1 lóð undir verslun og þjónustu og 98 lóðum fyrir íbúðarhúsnæði. Í skilmálatöflu má sjá götuheiti, lóðarstærð, hámarks byggingarmagn og tegund húsnæðis á viðkomandi lóð.

Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsnæði skiptist í:

- 16 raðhúsalóðir, alls 16 íbúðir. Hver íbúð stendur á sér lóð.
- 8 parhúsalóðir, alls 8 íbúðir. Hver íbúð stendur á sér lóð.
- 74 einbýlishúsalóðum, miisstórum. Heimilt verður að sameina einbýlishúsalóðir.

Bílastæði verða innan lóðar. Hæðir húsa eru almennt 1 hæð en þó er leyfilegt að einbýlishús og verslunar- og þjónustulóð verði 2 hæðir frá aðkomugólfi. Gert er ráð fyrir einu góðu leiksvæði.

Áfangaskiptingu og framkvæmdum við uppbyggingu á deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í nokkra áfanga til að mæta uppbyggingarþörf með vaxandi aðsókn.

Aðgengi almennings meðfram Reykjadalsá verður óbreytt útfrá gildandi ákvæðum í skipulagsreglugerð um skipulag við vötn, ár og sjó.

7 Minjar

Minjastofnun Íslands setur kröfur um verndun minja samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Rétt er einnig að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. sömu laga, þar sem segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks er óheimilt að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands". Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið s.b. 11. gr sömu laga.

Fornleifaskráning liggur fyrir innan skipulagssvæðisins sem var unnin af VG-Fornleifarannsóknum og eru niðurstöður þeirra birtar í fylgiskjali; Breiðabólsstaður II. Fornleifaskráning vegna breytingar á aðalskipulagi (2022). Alls voru 10 fornleifar/minjar skráðar en innan skipulagssvæðisins eru 4 minjar.

Ekki var gerð húsakönnun þar sem núverandi hús eru byggð frá árunum 1961-1996 og falla ekki undir verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Byggingar á skipulagssvæðinu eru því ekki friðaðar né umsagnarskyldar til Minjastofnunar.

Skipulagið hefur tekið tillit til skráðra fornleifa og eru engar þeirra í stórhætta vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar innan svæðisins. Minjar nr. 2670-3, 2670-4 og 2670-5 liggja þó í hætta vegna nálægðar við uppbyggingu, merkja skal þær á vettvangi til að koma í veg fyrir rask af vangá á framkvæmdartíma.

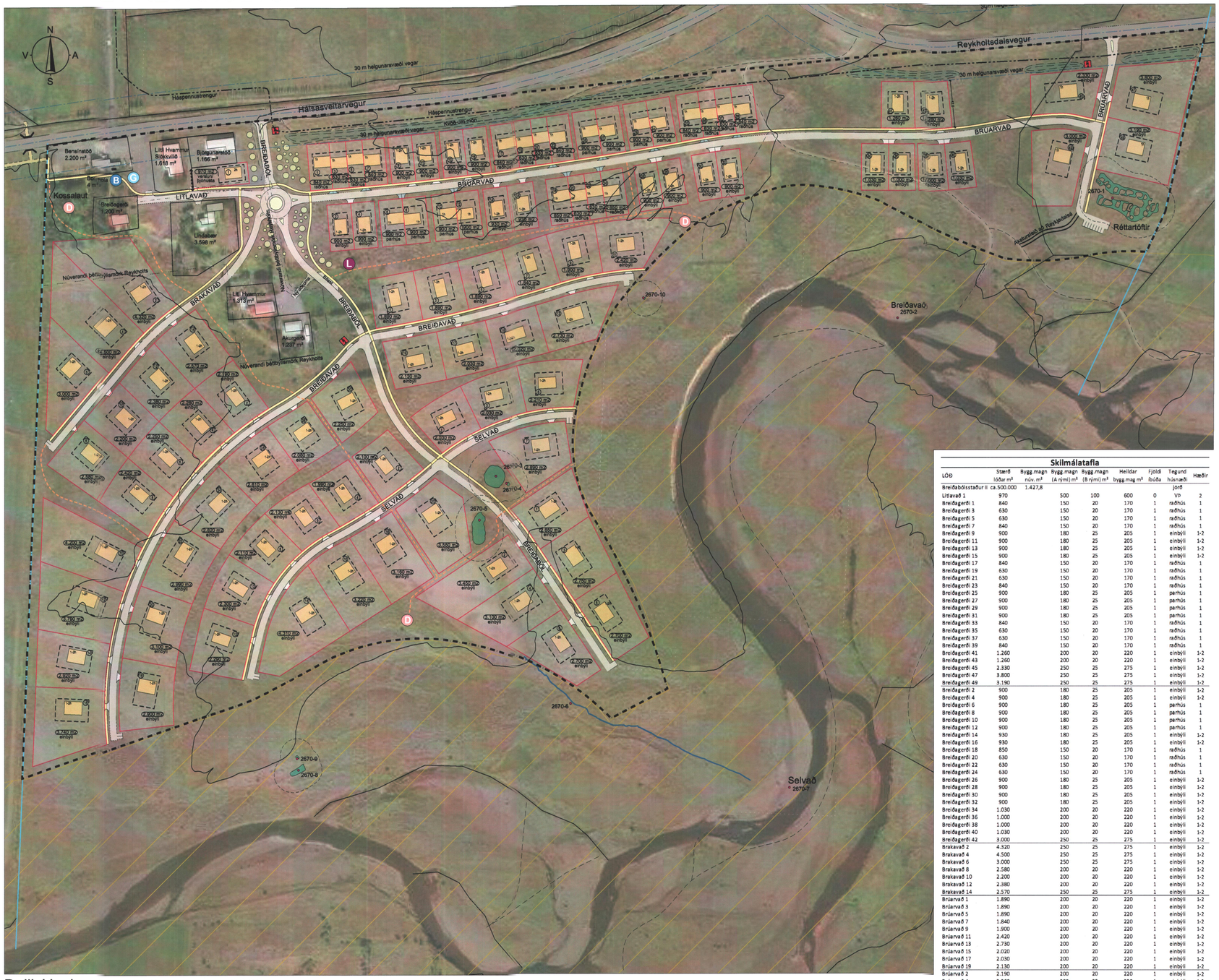
8 Verndarsvæði, vatn, gróður, dýralíf, samfélag og landslag

Með verndarsvæðum er átt við svæði þar sem eru vistgerðir eða jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

Meðfram skipulagssvæðinu rennur Reykjadalsá. Reykjadalsá er á náttúruminjaskrá (nr. 204), m.a. vegna sviðmyndunar árinnar sem er óvenju falleg og nálægra hvera. Í Aðalskipulagi Borgarbyggðar kemur fram að Reykjadalsá er "lygn, gróðurmikil á, sem helst auð að vetrinum vegna hveravatns sem í hana rennur. Við ána eru vetrarstöðvar andfuglaAthyglisverðir gróður og gróðurfar á hveravæði Deildartungu". Skipulagssvæðið og nánasta umhverfi er ekki skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði. Vetrastöðvar andfugla eru ekki þekktar á svæðinu en þekkt staðsetning andfugla er við Deildartunguhver (7 km). Skipulagið hefur ekki áhrif á buguðmynduðn árinnar þar sem stækkun íbúðarsvæðis fer ekki inn á skilgreint náttúrminjasvæði Reykjadalsár. Í Reykjadalsá er góð laxveiði og veitt er á 2 stangir út tímabilið sem nær frá 20. júní til 28. september, og leyfilegt er að veiða með bæði flugu og maðki. Keyrt er að ánni á nokkrum stöðum.

Haft var samband við Náttúrufræðistofnun Íslands og samkvæmt mati grasafræðinga þar er ekki þörf á frekari úttekt á gróðurfari svæðisins innan deiliskipulagsreitsins, sjá minnisblað. Hins vegar er þörf á að skoða fuglalíf svæðisins og leggja mat á áhrif út fyrir deiliskipulagssvæðið þ.e.a.s. Reykholtsá og bakka hennar.

Líffræðingur á vegum Náttúrustofu Vesturlands fór í vettvangsskoðun um skipulagssvæðið til að skoða fuglalíf og niðurstöður þeirrar skoðunar má sjá í skýrslu; Fuglalíf í landi Breiðabólsstaðar 2 í Reykholtsdal í Borgarfirði, júlí 2022. Niðurstaða skýrslu bendir til að nokkuð fuglalíf sé á svæðinu. "Þúfutittlingur var í mestum þéttleika fuglategunda á svæðinu, enda algengasti íslenski varpfuglinn á láglendi, en þar á eftir komu hrossagaukur og spói. Samtals voru 31-33 pör af 7 tegundum álitin vera varpfuglar á athugunarsvæðinu. Líklegt er þó að í heildina fyrir neikvæðum áhrifum af fyrirhuguðum framkvæmdum.Sumar af þessum fuglategundum eru mjög ólíklegar til að verpa áfram innan þess svæðis sem raskað verður. Á það sérstaklega við um mestu bersvæðisfuglana, t.d. spóa og heiðlóu", en alls sáust 4-5 pör, sjá nánar skýrslu NV.



Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:2000

Skipulagssvæðið er við Reykjadalsá og fellur það undir 62. gr. laga nr. 60/1013 um náttúruvernd sem segir: „Við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn skal leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins."

Við uppbyggingu mun ofanvatnsrennsli aukast. Til að koma til móts við þá röskun verður leitast við að líkja eftir náttúrulegri hringrás vatns með blágrænum ofanvatnslausnum í skipulaginu.

1) Ofanvatn af húsþökum og öðru þétt yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar í þar til gerðan móttaka.
2) Leggja skal sérstakar regnvatnslagnir í götur sem gegna því hlutverki að veita ofanvatni á milli ofanvatnsrása og frá yfirfalls- og drenlögnum við hús. Regnvatnslagnirnar skulu veita ofanvatni út í viðtaka, græna geira, ofanvatnsrásir eða settjarnir eftir atvikum, sem við því geta tekið.
3) Nýta skal sjálfbærar ofanvatnslausnir við meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum.

Þannig skal móta grunnar lautir í lágpunkti hvers svæðis sem safnar yfirborðsvatni og gefur því færi á að sjatna og skila sér niður í grunnvatnið.

Ekki var farið í valkostagreiningu varðandi breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar þar sem aðeins var val um áframhaldandi uppbyggingu við núverandi Íbúðarbyggð (Íb3) á svæðinu eða núllkost. Áhrif áframhaldandi uppbyggingar verða neikvæð á ásýnd og landslag en óveruleg á gróðurfar og náttúrufar þar sem landsvæðið sem færi undir íbúðarbyggð einkennist af melkökstum, flákum og mýrlendi. Uppbygging tekur tillit til gróðurfars og fuglalífs til að lágmarka neikvæð áhrif á náttúrufar eins og kostur er. Lóðir og byggingarreitir eru hafðir stórir svo hægt sé að staðsetja byggingar með tilliti til landslags.

Ekki er ástæða til þess að setja á uppbygging muni hafa afgerandi áhrif á heilsufarstengda þætti. Hljóðvist mun þó versna með tilkomu aukinnar umferðar á svæðið og svæðið verður meira upplýst. Til að stemma stigu við ljósmengun á svæðinu skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og ríkisturbjarma.

Nýir vegir verða 6 metrar að breidd og með bundnu slitlagi til að lágmarka ryk. Umferð bíla verður stýrð með skilgreindum vegum sem leiðir af sér minni utanvegaakstur og einn leið skilgreind að Reykjadalsá til að lágmarka rask á náttúru og dýralífi. Umferð fólks verður beint á göngustíga meðfram götum og á skilgreindri náttúrulei.

9 Áhrif byggðarinnar á umhverfið - samantekt

Áætlun um uppbyggingu íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu getur haft í för með sér nokkur umhverfisáhrif á svæðinu, einkum á ásýnd, landslag, dýralíf, samfélagslegg áhrif og loftlagsmarkmið. Leitast er við að draga úr umhverfisáhrifum framkvæmdanna eins og kostur er þannig að áhrif á gróðurfar, dýralíf og landslag séu sem minnst. Neikvæð áhrif á þessa þætti og aðra má gera ráð fyrir að séu mest á framkvæmdatíma. Með því að vanda frágang og takmarka jarðrask má halda neikvæðum áhrifum í lágmarki.Vistkerfið ætti þar af leiðandi ekki að skaðast alvarlega.

Fyrirhuguð stækkun við núverandi íbúðarbyggð (Í3) mun hafa jákvæð félagsleg og hagræn áhrif, þar sem þau bjóða upp á aukna nýtingu innviða, þar sem ný íbúðarbyggð er nálægt grunnþjónustu, s.s. skóla, leikskóla, almenningssamgöngum og þróttu- og útivistarsvæði. Ekki er talið að stækkun íbúðarbyggðar muni hafa neikvæð áhrif á yfirbragð núverandi byggðar í Reykholti. Áætluð umferð frá íbúðalóðunum hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðarálag á svæðinu.

Niðurstöður úttekta á gróðurfari, fuglalífi, formminjum og samráð við umsagnaraðila gerir kleift að taka upplýsta ákvörðun um staðsetningu og umfang mannvirkja, þar sem tekið er tillit til umhverfissjónarmiða. Niðurstaða er sú að kostur núll er ekki í samræmi við stefnu Borgarbyggðar um uppbyggingu íbúðarbyggðar við þéttbýliskjarnann í Reykholti. Verði ekki af uppbyggingu þá er óbreytt ástand hvað varðar áhrif á umhverfisþætti.

Út frá niðurstöðum er því valið að ráðast í aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag þar sem umhverfisáhrif af þeim kosti eru talin hafa jákvæð samfélagslegg áhrif á þéttbýliskjarnann í Reykholti auk þess að vera hagkvæm í framkvæmd og vegi þyngra en núllkostur.

10 Veitur, lagnir og spennistöðvar

Framkvæmdir á svæðinu verða samkvæmt samkomulagi á milli landeiganda og sveitarfélagsins. Hitaveita verður sótt úr borholu BG-01 í landi Breiðabólsstaðar 2. Leitað verður samninga við Veitur um neysluvatn, sveitarfélagið um sorphirðu og RARIK um raforku. Háspennustrengur frá RARIK er innan deiliskipulagssvæðis að norðan verðu. Gert er ráð fyrir því að íbúðarbyggðin muni tengjast lífrænni hreinsistöð í Reykholti. Frágangur fráveitulagna skal unnin í samráði við Heilbrigðisefirlit Vesturlands og uppfylla ákvæði reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

11 Náttúruvá

Samkvæmt frammati á hættu vegna flóða frá Veðurstofu Íslands bendir ekki til þess að umrætt skipulagssvæði sé í hættu vegna flóða, sjá nánar fylgiskjal. Við hönnun og hæðarsetningu mannvirkja skal taka tillit til að lægsti gólfkóti bygginga verði í öruggri hæð ofan við flóðahæð.

Sjá nánar Skýringaruppdrátt með skipulagsskilmálum.

Fylgiskjöl með skipulagi:

Aðalskipulagsbreyting á landnotkun Breiðabólsstað 2.

Skýringaruppdráttur með skipulagsskilmálum fyrir Íbúðarbyggð í Breiðabólsstað 2.

VG-Fornleifaskráning: Breiðabólsstaður II. Fornleifaskráning vegna breytingar á aðalskipulagi (2022).

Náttúrufræðistofnun Íslands: Vistgerðir, minnisblað 02.05.2022.

Náttúrustofa Vesturlands: Fuglalíf í landi Breiðabólsstaðar 2 í Reykholtsdal í Borgarfirði, júlí 2022.

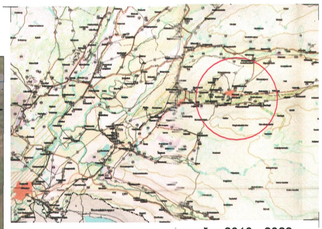
Veðurstofa Íslands: Flóðamat minnisblað 07.07.2022.

Náttúrufræðistofnun Íslands: Hver, minnisblað 19.09.2022.

Afmörkun á Breiðabólsstaðarlandi 2 og lóðum þess, Adam Hoffritz, 18. nóvember 2022

Skilmálatafla

LÓÐ	Stærð lóðar m²	Bygg.magn núv. m²	Bygg.magn (A rými) m²	Bygg.magn (B rými) m²	Heildar bygg.mag m²	Fjöldi íbúða	Tegund húsnæði	Hæðir
Breiðabólsstaður II	ca.500.000	1.427,8					jörð	
Lítlavað 1	970		500	100	600	0	VÞ	2
Breiðagerði 1	840		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 3	630		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 5	630		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 7	840		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 9	900		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 11	900		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 13	900		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 15	900		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 17	840		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 19	630		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 21	630		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 23	840		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 25	900		180	25	205	1	parhús	1
Breiðagerði 27	900		180	25	205	1	parhús	1
Breiðagerði 29	900		180	25	205	1	parhús	1
Breiðagerði 31	900		180	25	205	1	parhús	1
Breiðagerði 33	840		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 35	630		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 37	630		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 39	840		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 41	1.260		200	20	220	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 43	1.260		200	20	220	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 45	2.330		250	25	275	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 47	3.800		250	25	275	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 49	3.190		250	25	275	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 2	900		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 4	900		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 6	900		180	25	205	1	parhús	1
Breiðagerði 8	900		180	25	205	1	parhús	1
Breiðagerði 10	900		180	25	205	1	parhús	1
Breiðagerði 12	900		180	25	205	1	parhús	1
Breiðagerði 14	930		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 16	930		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 18	850		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 20	630		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 22	630		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 24	630		150	20	170	1	raðhús	1
Breiðagerði 26	900		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 28	900		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 30	900		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 32	900		180	25	205	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 34	1.030		200	20	220	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 36	1.000		200	20	220	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 38	1.000		200	20	220	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 40	1.030		200	20	220	1	einbýli	1-2
Breiðagerði 42	3.000		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brakavað 2	4.320		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brakavað 4	4.500		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brakavað 6	3.000		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brakavað 8	2.580		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brakavað 10	2.200		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brakavað 12	2.380		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brakavað 14	2.570		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brúarvað 1	1.890		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 3	1.890		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 5	1.890		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 7	1.840		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 9	1.900		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 11	2.420		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 13	2.730		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 15	2.020		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 17	2.030		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 19	2.130		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 2	2.190		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 4	2.260		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 6	2.250		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 8	2.420		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 10	4.200		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brúarvað 12	3.790		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brúarvað 14	2.920		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brúarvað 16	3.740		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brúarvað 18	2.900		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brúarvað 20	3.100		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brúarvað 22	2.990		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brúarvað 24	2.820		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brúarvað 26	2.610		250	25	275	1	einbýli	1-2
Brúarvað 28	2.080		200	20	220	1	einbýli	1-2
Brúarvað 30	2.250		200	20	220	1	einbýli	1-2
Selvað 1	2.030		200	20	220	1	einbýli	1-2
Selvað 3	2.030		200	20	220	1	einbýli	1-2
Selvað 5	2.210		200	20	220	1	einbýli	1-2
Selvað 7	2.890		250	25	275	1	einbýli	1-2
Selvað 2	2.100		200	20	220	1	einbýli	1-2
Selvað 4	1.990		200	20	220	1	einbýli	1-2
Selvað 6	2.130		200	20	220	1	einbýli	1-2
Selvað 8	2.110		200	20	220	1	einbýli	1-2
Selvað 10	2.300		200	20	220	1	einbýli	1-2
Selvað 12	3.290		250	25	275	1	einbýli	1-2
Selvað 14	4.310		250	25	275	1	einbýli	1-2
Selvað 16	3.220		250	25	275	1	einbýli	1-2
Selvað 18	3.160		250	25	275	1	einbýli	1-2
Selvað 20	3.550		250	25	275	1	einbýli	1-2
Breiðaból 1	2.650		250	25	275	1	einbýli	1-2
Breiðaból 3	2.750		250	25	275	1	einbýli	1-2
Breiðaból 5	2.700		250	25	275	1	einbýli	1-2
Breiðaból 2	3.450		250	25	275	1	einbýli	1-2
Breiðaból 4	3.100		250	25	275	1	einbýli	1-2
Breiðaból 6	2.700		250	25	275	1	einbýli	1-2
Spennistöð	25,0		15	0	15	0	dreifistöð	1
Spennistöð	25,0		15	0	15	0	dreifistöð	1
Borhola	4,0		5	0	5	0	borhola	
	189.024	1.427,8	20.385	2.305	22.690	98		



Hluti af Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010 - 2022

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Eignarmörk Breiðabólsstaðarlands 2 mæld út frá landamerkjalýsingu
- Ný lóðarmörk
- Lóðarmörk, upprætt
- Byggingarreitur
- Hús, hugsanlegt útfærsla
- Götur
- Innkeyrsla inn á lóð
- Kvöð er um sameiginlega innkeyrslu fyrir rað- og parhús
- Göngustígur
- Náttúrulelið, leiðibeinandi
- Tré, leiðbeinandi
- Náttúruverndarsvæði
- Fornminjar
- Gamall vegslóði
- Leiksvæði
- Dvalarsvæði
- Grenndargámar
- Spennistöð
- Lóðastærð / tegund húsnæðis
- Eldri slóðar
- Mön, leiðbeinandi
- Vegagerðin, 30 m helgunarsvæði
- Borhola BG-01
- Kvöð um aksturleið í gegnum lóð
- Aksturleið að Reykjadalsá
- Göngu- og hjólastígur, leiðbeinandi
- Skurðir og lækir
- Háspennustrengur

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsnefnd þann 31. janúar 2023 og í Bæjarstjórn þann 13. apríl 2023.

Tillagan var auglýst frá 18. janúar 2023 til 9. mars 2023 og athugasemdafresti til 9. mars 2023.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

24.03.2023 Breytt til samræmis við athugasemdir

BORGARBYGGÐ

Deiliskipulagstillaga fyrir íbúðarbyggð í Breiðabólsstað 2

Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Borgarbyggð
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvarði:	1:2000_A1
Verknúmer:	21-063
Dagsetning:	10.01.2023
Útgáfa:	
Teikning:	1 af 2

Skipulagshöfundur:

ARKÍS arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is