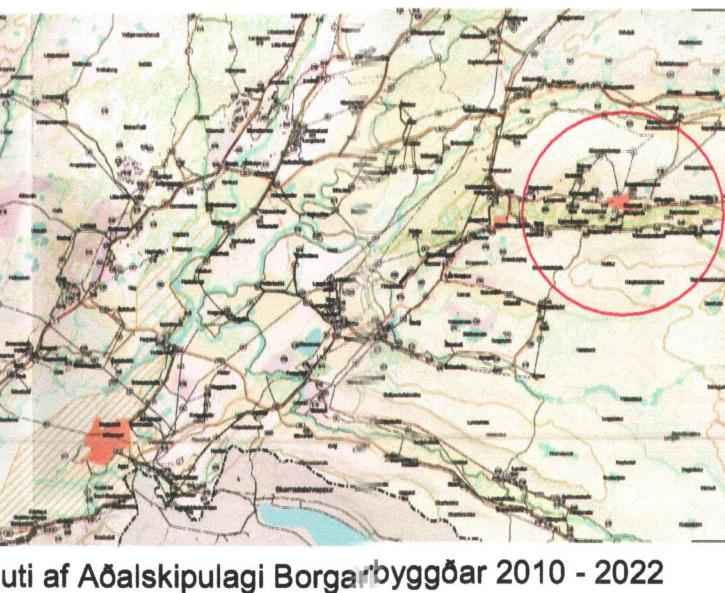


DEILISKIPULAG FYRIR BREIÐABÓLSSTAÐ 2 Í REYKHOLTS DAL - SKIPULAGSSKILMÁLAR



ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

1 Almenn

Breynt er að hönnubr ì mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útýrma á viðkomandi lóð auk almennra greinargerðar.

I skipulagsskilmálu koma fram sammeinglæg ákvæði fyrir allar lóðir á svæðinu varðandi stærð og gerð bygginga, þekfoma og frágang lóða. Áðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggjargangarvifoldi Borgarbyggðar og skulu þeir vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, meili- og hæðarbólð, gildandi byggingarreglugerð og önnur þau lög og reglugerðir sem sér geta átt.

Aðaluppdrætt skal sýna skipulag lóðar þ.m. hæðarbólgi lands við hús og á lóðarmörkum, aðkomulöð, bílastæði, sorpgeomstur, trjágröður, dvalarsveði, skjólevgi, stofnuggi, fláa og annað sem máli skipir skv. byggjargangarreglugerð. Auk þess skal gera grén fyrir byggjarkomulag og útlit lóðanna. Gerð skal greið fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóðinni. Löðateikningu skal leggja fram samhlíða aðaluppdrættum.

2 Mæli- og hæðarbólð

Borgarbyggð gefur út meili- og hæðarbólð á grundvelli bessa deliskipulags sem sýna lóðamörk, lóðasíður, byggjargarði, innkeysur og kváðir eftir því sem við á. Sá fyrirvar er gerður að löðateitri, hæðarbólgi og lega gatna getur breyst við gerð meili- og hæðarbólða.

Mæliblöð sýna m.a. gödnunari og númer húsa, bílastöðu húsa og lóða, byggingarheit húsa, fjöldi bílastæða, hinskrá og landnúmer, innlok velutstofnun og kváðir, en einfneigar er. Kváðir sem kunna að vera eina síðum komum í loðum vegna innkeyslegrar innkeyslu, gróðrus og ofanvantsmeðhöndunum aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum.

Hæðarbólð sýna m.a. hæðarbólkann (þulu) sem er oftast táknuð (GK, G eða H), þ.e. hæð aðalglöfis sem sýnir að góðu eða innkeyslu, (G) sýnir gangstéttarhæðir og góthæðir að lóðarmörkum og (L) sýnir lóðarhæð að mórkum tekjulega.

3 Byggingarmagn og nýting lóða

Hámarkar byggingarmagni lóða, staðr lóða, hæð húsa, nýting og starfsemi, fjöldi húsa og bílastæða eru skilgreind fyrir hverja lóði á skipulagssvæði aðaluppdrætt.

Byggingarmagn ofanþorðar tilgreint sérstaklega fyrir A og B nými.

4 Byggingarreitir

I deliskipulaginu harfa m.a. skilgreindir byggingarreitir. Almenn gildir að staðsetning byggingarreiðar að bökum Reykjadalssár skal ekki vera minna en 100 metrar. Ein undartekning, Breiðaból 5 byggingarreitir er staðsettur 90 metra að bökum Reykjadalssár. Helmtir er að hnika byggingarreiðar með tilfili til vistgerðar og öfyriseðra aðstæða í landi. Með það að marknið að byggingar og vegir falli vel að svipmáli lands eins og segir 161 gr. lagar um náttúruverð.

Staðsetning byggingarreiðar er tilgreint á skipulagssvæðum og skipulagssupprætti.

Gefni eru upp byggingarreiðar í tví húsi og þær táknið með bykkri tilinni svartri lru. Húsið skal að illu leyti vera innan byggingarmagns. Við staðsetningu mannvirkja og vega er tekilo til til að bæði gróðurvistgerða með hætt vendingarlið og luglafli.

5 Byggingar hönnun og frágangur

Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirkja á lóð eru skilgreind hér að neðan og leggja grunninn að hönnun, útfarsi og útilti húsa og lóða á svæðinu. Þeim tilmálum er beint til vantanlegra handhafa byggingarreiðar á Breiðabólstað 2 að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og það sér í lagi þau við miðið sem tilgreindar eru.

Hönnun og umfang bygginga, hússager, form og litasamsetning skal vera í góðu samræmi við landslag og sérstök svæðislaus. Huga skal að spiegelrunárhifnum stóra gjertarla og ásýnd þeira úr fjerska. Áhersla skal liggja á vandað hönnun húsa og einfisnaf og vistvan hönnun skal vera hófd að leiðarjörð við val að byggingarfrum. Huga skal að því að nota endurnýtanleg og vistvæn afni við hönnun húsa. Við hönnun húsa skal leita leit að brjóta upp útlit þeira með mismunandi efnisnotku, upptöku og örugglegrí hrynjand húsvægja.

Þakform er frjáli. Menlisþok með ekki fara yfir 14 eða 14°. Lægt er til að gróðurþekja þakfeli til að auka umhverfisgöld og minnka ásýnd þakflet.

Hámarksþær eru miðaðar við fjöldi hæða sem gefnar eru upp í skipulagssvæði. Hámarksþær einbýlishús eru 7 metrar en ráð og þarhús eru 4 metrar. Gefnar eru upp hámarksþær bygginga yfir göldum aðkomuhæða. Hæðarból aðkomuhæða eru sýndar á hæðarbólum.

Mælist er til þess að hönnudir felli byggingar og mannvirkja að landi með tilill til skjölmundunar á lóðum og að staðsetja aðlumminga bannni að þeir seú í skjöl fyrir ríklandi vindattum.

Notkun mengandi og heilsusplundi byggingarefna sem geta valdið útskulon skaðlegra efna er óheimil.

6 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálf um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við sampykktar teikningar. EKKI er helmtir að moka eða ryðja jarðveg til fyrir lóðamörk. EKKI skal raska meiri landi en nauðsyn krefur. Leggja skal áhersla á góða ásýnd lóðar. Skila skal teikningum af lóðarhafinum með byggingarmæfingukringum.

Á lóðaruppdrætti komi fram skipulag og hönnun lóðar og skal hann ligga fyrir samtímis aðalteikningum. Á lóðaruppdrætti skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar og hæðarseininger í samræmi við vísrulefnum stæða. Einig skal gera grén fyrir aðkomu sjúkrablaði, sorpblaði og slökkvíbla eins og við að krafsti er í byggingarreglugerð. Lóðarhafum er ekki helmit að gíða lóðina af. Ganga skal að stodveggum svo ekki stafi hæðin af hæðarbólum.

Ofanvaln af húsbókum og óferð býrðið innan lóðar, skal sett i jörd innan lóðar í bar til gerðum móttaka, þaðan sem ofanvaln getur síðan sígj áfram ofan í jarðvegin. Móttaki getur verið grjóða eða malaryfling, tankur eða annað kerfi sérhannad fyrir móttoku ofanvalns. Móttaki skal hafa nægjanlega rýmd, með sérfræðinga, til þess að taka við ofanvalni í störringunum, leysingum og asahálu þannig að vatnið safnist ekki á yfirborðin lóðarinnar. Útfærsla á meðhöndun og hreinsun þarf að uppfylla ófangrelni skilyrði, en lóðarhafar er í sjálfsvald seit hvernig hann uppfyllir þau, þ.e. með hvers konar blaðgrannum aðferðum enda miðið þær samþykki þájarrins.

7 Umferð - götur og gönguleiðir

Núverandi malarsíði inni á Breiðabólstað 2 er frá Hálsasveitavegi (nr. 518) og verða gatnumáttir gerð rými og öruggari í samræmi með Vegaverðin. Núverandi malarsíði verður brekkbaður, lagður bundin tilslagi og verður að nýju veg til Breiðaból. Á honum verður hringtorg bar sem aðrir verger innan ibúðarbyggðar lengjast. Einig verða gerð gatnumáttir við Reykholtssæti (nr. 519) í samvinnu með Vegaverðin. Allir nýr verður verða með bundnu tilslagi og lega þeira miðstí við að þei falli sem best inni landslag og náttúru svæðislaus. Veghaldar skal jafnan leist við að valda sem minnst spjóllum á gróði við veghald og græða upp sér myndst að grónu landi með stáðargróði við vegframkvæmdir.

Gónguleið verða meðfram gótum, einig verða náttúrustigur sem tengjast áhugaverðum útsýnissíðum og leið og dvalarsveðum. Gónguleið skulu falla vel að landslagi og tryggja skóða hönnun stíglar til að komi í veg fyrir jarðvegur. Góngustigur verða á bundnu tilslagi en náttúrustigur með óförlættir tilveru og notkun. Áætluð umferð frá ibúðarlöðunum hefur óveruleg áhrif og er ekki til að skapa óvýbundni umferðalaug á svæðinu.

Agengi almennings meðfram strandlengjuni verður óbreytt útfír gildandi ákvæðum í skipulagsgreinum um skipulag við vötun, ár og síð.

8 Bílastæði og rafhléðslustöðvar

Bílastæði skulu vera leyst innan lóðar. Staðsetning bílastæða og aðkomu inn að lóð er leiðbeinandi. Bílastæði skulu vera með bundnu tilslagi, græslimiði eða hellulögð. Bílastæði heylumálaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Gerð skal rða fyrir möguleika á hleðslustöðum fyrir rafbla við verslunar- og þjónustulóð. Skulu þær sýndar að ólaplupprættum. Nota skal bestu fánalegu tæknar varðandi frágang bílastæða á þessu svæði til að lágmára mengun og myndun útgangs. Farið verður eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olumengum frá staðsetni á landi.

9 Gróður og ofanvatnslausnir

Miðað er við að notðar verði vistvarar ofanvatnslausnir innan svæðisins þar sem hægt er að koma því til að tryggja húnun og jafni afrennslu vatns frá svæðinu. Gróður, regngardar og önnur gróðurþekja stýkja lífrætilega ljólbreynt sem er tilgreint fyrir þjónustu vistkerfa og studla að orkuspanni.

Bakfletir byggingar þakflið geta gegnt mikilli vægu hlutverki í keðju ofanvatnslausnir, geta stutt við lífríki og aukð umhverfisgöld samhlíða því að fregja ásýnd hérins. Grén þök, gras og plöntur virka sem svampur í rígningu og draga að áflagi að regnvatnsskerfi.

10 Sorpgeymslur

Sorpgeymslar skal staðsetja hannig að aðgangi sé gott að þeim. Staðsetning og frágangur sorpgeymslina skal vera hannig að þær séu óengillegar en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram að byggingarmæfingum og fylgi kraftrið sem er tilgreint fyrir óförlættum.

Meðhöndun úrganga skal vera samvæki ákvæðum gildandi samhlíða um meðhöndun úrgangs hjá Borgarbyggð. Rekstralarar skulu slálfir sjálfir um að koma úrgangi til rekstrum í vísruleiðum og fylgi kraftrið sem er tilgreint fyrir óförlættum. Gert er að fá umfjöldum tiltekinna úrgangsflokkar frá borkum.

Meðhöndun úrgangi sem uppfyllir reglugerð nr. 798/1999 um fráveitir og skólp. Hlautað verður sott úr borkum BG-01 í landi Breiðabólstaðar 2. Gert er rða fyrir 2 nýum spennistöðum innan skipulagssvæðisins. Kvaðir um stofn- og dreiflakerfi koma fram að hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

11 Birta og lýsing

Lýsingin innan svæðisins þarf að nálgast að hléðrænan hátt til að ná góðum gróðurvæðum og nota hópsjáfa sem valda sem minnst ásýju. Hönnun lýsingarkerfa þarf að miðast við að velja lýsingar og hæfi og lágmára jösmagn eins og hægt er til draga úr ljósengunum og varðveita myrkurgæði á svæðinu eins og kostur er. Heimtil er að setja upp upplýsingaskilt innan skipulagssvæðisins. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

12 Veitir, lagnir og spennistöðvar

Fyrirleggjandi veitkerfi eru innan deliskipulagssvæðisins og verða þau aðlögd nýum mannvirkjum. Veitulegir verða með hefbundnu fyrirkomulagið um gróður og gangstættum. Kvaðir um stofnlagarinn á lóðum koma fram að deliskipulagssupprætti. Fréttuveitkerfi fyrir skólp er tengt hreinstistöði í fréttuveitkerfi sem uppfyllir reglugerð nr. 798/1999 um fráveitir og skólp. Hlautað verður sott úr borkum BG-01 í landi Breiðabólstaðar 2. Gert er rða fyrir 2 nýum spennistöðum innan skipulagssvæðisins. Kvaðir um stofn- og dreiflakerfi koma fram að hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

13 Framkvæmd og áfangaskipting

I skipulagssreglugerð seigir „Gert skal greið fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd deliskipulags svo sem með skilmálaum áfangaskiptingu og framkvæmdatíma ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaflagna til að stuðla að hægvænni og helldæðu yfirbragði byggðar.“ Gert er rða fyrir að framkvæmdum á skipulagssvæðinu ljúki innan 10 ára frá gildistöku deliskipulagsins eða eftir ibúðarför sverfarteflinum.

Áfangaskiptingu og framkvæmdum við upphyringingu á deliskipulagssvæðinu er skipt upp í nokkra áfangar með hefbundnu fyrirkomulagið um gróðurvæðum.

Framkvæmd og áfangaskipting með skipulagið er skipt upp í tilfili til vísruleiða.

14 Önnur almenn ákvæði

Lóðarhafa er skyldi fyllja ákvæðum byggingar-, brunamála- og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgangi fatlaðra, avo sem við að ákvæðum veltu istofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða óthlutun, tímamörk og tryggingar.

Sjá náan skilmálatöflu á deliskipulagsupprætti þar sem farið er náan í sérskilmála fyrir hverja lóð.

Fylgiskjöl með skipulagi:

Áðalskipulagsbreyting að landnotkum Breiðabólstað 2.

Deliskipulagsupprætti fyrir ibúðarbyggð í Breiðabólstað 2.

VG-Fornleifaskráning, Breiðabólstaðar II. Fornleifaskráning vegna breytingar að aðalskipulagi (2022).

Náttúrufræðistofnun Íslands: Vistgerðar, minnisblad 02.05.2022.

Náttúrufræðistofnun Íslands: Fuglalif í landi Breiðabólstaðar 2 í Reykholtssdal í Borgarfirði, júlí 2022.

Vestur Íslands: Flóðamat minnisblad 07.07.2022.

Náttúrufræðistofnun Íslands: Hver, minnisblad 19.09.2022.

Afmórkun á Breiðabólstaðarlandi 2 og lóðum þess, Adam Hoffritz, 18. nóvember 2022

