

DEILISKIPULAG FYRIR BREIÐABÓLSSTAÐ 2 Í REYKHOLTSDAL - SKIPULAGSSKILMÁLAR

ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

1 Almenn
Þrynt er að hönnuðir mannvirka og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útfýrta á viðkomandi lóð auk almennrar greinargerðar.

2 Mæli- og hæðarblöð
Borgarbyggð gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags sem sýna lóðarmörk, lóðastærðir, byggingarrelli, innkeyrslur og kvæðir eftir því sem við á. Sá fyrirtæki er gerður að lóðastærðir, hæðarblöð og lega gatna getur breyst við gerð mæli- og hæðarblöð.

3 Byggingarmagn og nýting lóða
Hámarks byggingarmagn lóða, stærð lóða, hæð húsa, nýting og starfsemi, fjöldi húsa og bílastæða er skilgreind fyrir hverja lóð í skilmálatöflu á deiliskipulagsskilmálum.

4 Byggingarrellir
Í deiliskipulaginu hafa m.a. verið skilgreindir byggingarrellir. Almenn gildir að staðsetning byggingarrelta að bókum Reykjadalsskáls skal ekki vera minna en 100 metrar. Ein undantekning, Breiðaból 5 byggingarrellur er staðsettur 80 metra að bókum Reykjadalsskáls. Heimilt er að hlika byggingarrellum með tilliti til vistgerðar og ófyrirséðra aðstæðna í landi. Með það að markmiði að byggingar og vegir falli vel að svipmáli lands eins og segir í 68. gr. laga um náttúruvernd.

5 Byggingar hönnun og frágangur
Skilmálar fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð eru skilgreind hér að neðan og leggja grunninn að hönnun, útfærslu og úttíli húsa og lóða á svæðinu. Þeim tiltekið er beint til vaxandi og hvarfandi handhafa byggingarrelta á Breiðabólstað 2 að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér.

6 Frágangur lóða
Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar. Ekki er heimilt að moka eða nýja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Ekki skal raska meira landi en nauðsyn krefur. Leggja skal áherslu á góða ámynd lóðar. Skila skal teikningum af lóðarfrágangi með byggingamefndartekningum.

7 Umferð - götur og gönguleiðir
Núverandi malarlóði inn á Breiðabólstað 2 er frá Hálsaveltavegur (nr. 518) og verða gatnamótin gerð nými og öruggari í samvinnu við Vegagerðina. Núverandi malarlóði verður breikkaður, lagður bundnu slitlagi og verður að nýjum vegi Breiðaból. Á honum verður hringtor þar sem aðrir vegir innan lóðarbyggðar tengjast. Einnig verða gerð gatnamót við Reykholtssalveg (nr. 519) í samvinnu við Vegagerðina. Allir nýir vegir verða með bundnu slitlagi og lega þeirra miðast við að þeir falli sem best inn í landslag og náttúru svæðisins. Veghaldari skal jafnan leitast við að valda sem minnstum spjöllum á gróðri við veghald og græða upp sár sem myndast á grónu landi með staðgróðri við vegframkvæmdir.

8 Bílastæði og rafléðslustöðvar
Bílastæði skulu vera leyst innan lóðar. Staðsetning bílastæða og aðkomu inn á lóð er leiðbeindandi. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi, grassteini eða helluhöð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

9 Gróður og ofanvatnslausnir
Miðað er við að notaðar verði vistvænar ofanvatnslausnir innan svæðisins þar sem hægt er að koma því við til að tryggja hreinsun og jafnt afrennsli vatns frá svæðinu. Gróður, regngarðar og önnur gróðurþekja styrkja lífræða gólfreytni sem er til grundvallar fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði.

10 Sörgjemsur
Sörgjemsur skal staðsetja þannig að aðgangur sé gott að þeim. Staðsetning og frágangur sörgjemslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar en sem minnst áberandi. Sörgjemsur skulu koma fram á byggingamefndartekningum og skal frágangur þeirra lokað samhliða byggingu húsa. Sörgjemsur skulu vera í samræmi við gildandi byggingareglugerð.

11 Birta og lýsing
Lýsingu innan svæðisins þarf að nálgast á heildrænan hátt til að ná góðum birtugæðum og nota ljósgjafa sem valda sem minnstri glýju. Hönnun lýsingarkerfa þarf að miðast við að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er til draga úr ljósmagn og varðveita myrkurgæði á svæðinu eins og kostur er. Heimilt er að setja upp upplýsingaskilti innan skipulagssvæðis. Tryggja skal að útlýsingu sé beint að viðeigandi svæði og ínota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturþjama.

12 Veitur, lagin og spennustöðvar
Fyrirgildandi veitukerfi eru innan deiliskipulagssvæðis og verða þau aðlöguð nýjum mannvirkjum. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum og gangstétum. Kvæðir um stofnlagnir á lóðum koma fram á deiliskipulagsskilmálum. Fyrir veitukerfi fyrir skólur er tengt hreinistöð í fráveitukerfi sveitarfélags sem uppfyllir reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólur. Hitavæla verður sótt úr borholu BG-01 í landi Breiðabólstaðar 2. Gest er ráð fyrir 2 nýjum spennistöðum innan skipulagssvæðisins. Kvæðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

13 Framkvæmd og áfangaskipting
Í skipulagsreglugerð segir: „Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd deiliskipulags svo sem með skilmálum um áfangaskipting og framkvæmatíma ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaáfang til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar.“
Gert er ráð fyrir að framkvæmdum á skipulagssvæðinu ljúki innan 10 ára frá gildistöku deiliskipulagsins eða eftir lóðarþörf sveitarfélagsins.

14 Önnur almenn ákvæði
Lóðarhafi er skytt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála- og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veltustofnana svo og öllum öðrum ákvæðum er varða úthlutun, tíamörk og tryggingar.

Sjá nánar skilmálatöflu á deiliskipulagsskilmálum þar sem farið er nánar í sérskilmála fyrir hverja lóð.

Fylgiskjal með skipulagi:
Aðalskipulagsbreyting á landnotkun Breiðabólstað 2.
Deiliskipulagsskilmálur fyrir lóðarbyggð í Breiðabólstað 2.
VG-Fornleifaskráning: Breiðabólstaðar II. Fornleifaskráning vegna breytingar á aðalskipulagi (2022).
Náttúrufræðistofnun Íslands: Vistgerðir, minnisblað 02.05.2022.
Náttúrustofa Vesturlands: Fuglalíf í landi Breiðabólstaðar 2 í Reykholtssdal í Borgarfirði, júlí 2022.
Veðurstofa Íslands: Flóðamat minnisblað 07.07.2022.
Náttúrufræðistofnun Íslands: Hver, minnisblað 19.09.2022.
Afmörkun á Breiðabólstaðarlandi 2 og lóðum þess, Adam Hoffritz, 18. nóvember 2022

15 Götur og gönguleiðir
Núverandi malarlóði inn á Breiðabólstað 2 er frá Hálsaveltavegur (nr. 518) og verða gatnamótin gerð nými og öruggari í samvinnu við Vegagerðina. Núverandi malarlóði verður breikkaður, lagður bundnu slitlagi og verður að nýjum vegi Breiðaból. Á honum verður hringtor þar sem aðrir vegir innan lóðarbyggðar tengjast. Einnig verða gerð gatnamót við Reykholtssalveg (nr. 519) í samvinnu við Vegagerðina. Allir nýir vegir verða með bundnu slitlagi og lega þeirra miðast við að þeir falli sem best inn í landslag og náttúru svæðisins. Veghaldari skal jafnan leitast við að valda sem minnstum spjöllum á gróðri við veghald og græða upp sár sem myndast á grónu landi með staðgróðri við vegframkvæmdir.

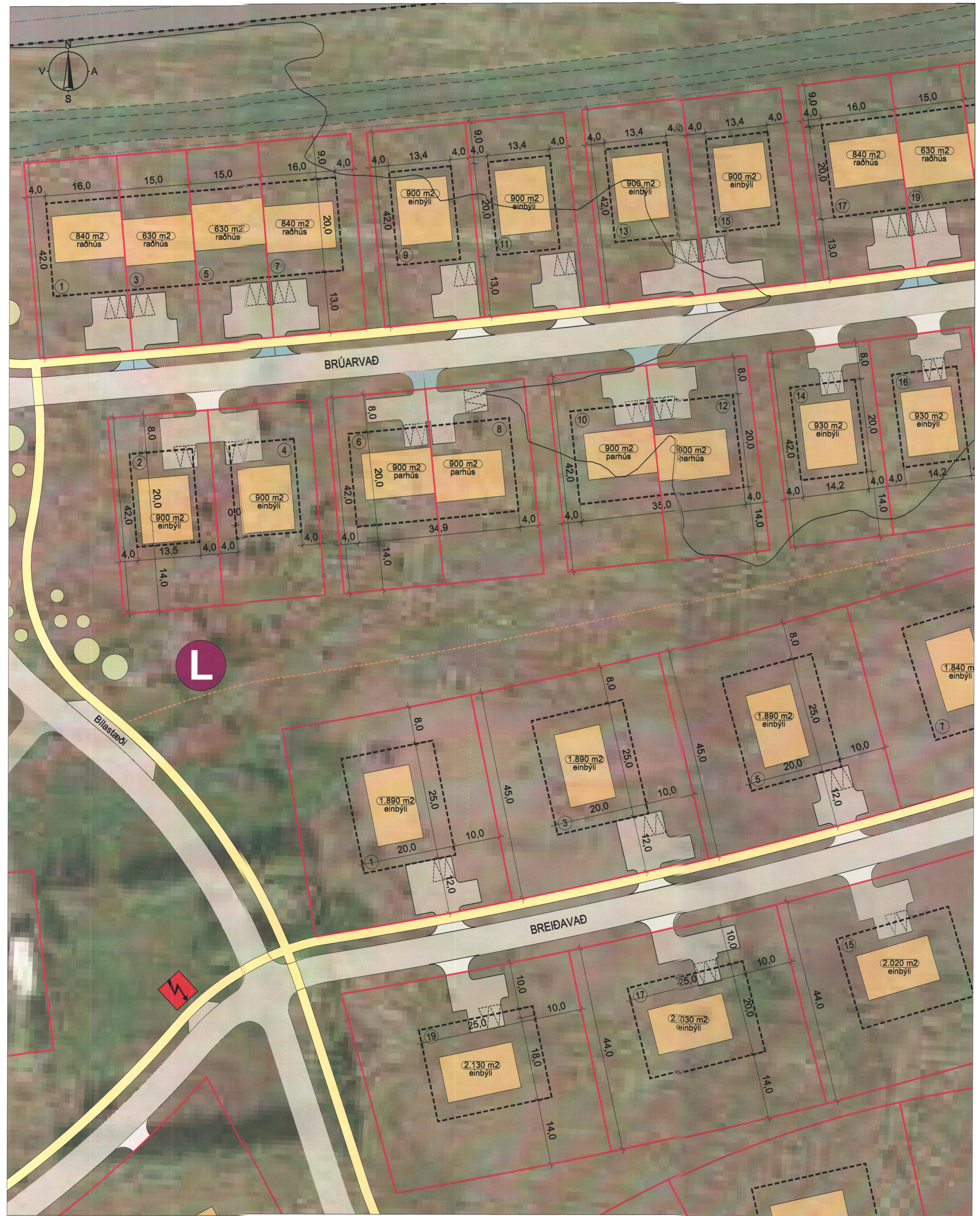
16 Málari- og útdragsvæðing
Gönguleiðir verða meðfram götum, einnig verða náttúrustigar sem tengjast áhugaverðum útsýningsstöðum og leik- og dvalarsvæðum. Gönguleiðir skulu falla vel að landslagi og tryggja skal góða hönnun stíga til að koma í veg fyrir jarðvegros. Göngustigar verða úr bundnu slitlagi en náttúrustigar verða malarstigar. Heppilegast er að nota malarfni af staðnum eða úr nágrenni hans til að stuðla að því að stigurinn falli betur að landslaginu og virðist vera hluti af umhverfinu.

17 Almennir skilmálar
Lagt verður til að gerð verði göngu- og hjólaþenging til Reykholtssvæðis vestan við lóð Bensinstöðvar sem myndi tengist nýri lóðarbyggð en sú tenging fellur utan deiliskipulagssvæðis. Fyrirhuguð byggð og útivistarsvæði eru til þess fallin að bæta á mynd og yfirbragð svæðisins og auka umhverfisgæði svæðisins með leiksvæðum, trjágróðri og skýrum gönguleiðum. Svæðið verður aðgengilegra og öruggara sem stuðlar að fjölbreyttri útveru og notkun. Aætluð umferð frá lóðalóðunum hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðalag á svæðinu.

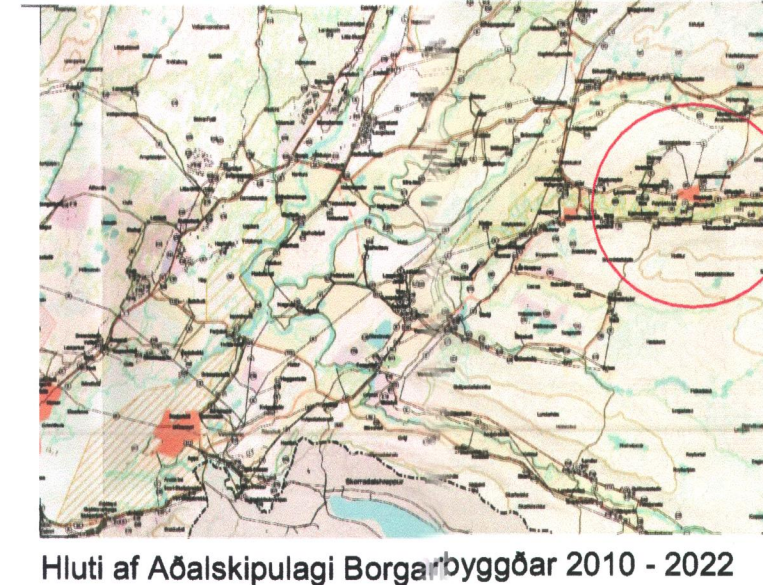
18 Almennir skilmálar
Aðgengi almennings meðfram strandlengjunni verður óbreytt útrá gildandi ákvæðum í skipulagsreglugerð um skipulag við vötn, ár og sjó.

19 Almennir skilmálar
Bílastæði skulu vera leyst innan lóðar. Staðsetning bílastæða og aðkomu inn á lóð er leiðbeindandi. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi, grassteini eða helluhöð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

20 Almennir skilmálar
Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslustöðvum fyrir rafbilva við verslunar- og þjónustulóð. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum. Nota skal bestu áfanlegu tækni varðandi frágang bílastæða á þessu svæði til að lágmarka mengun og myndun úrgangs. Farið verður eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi.



Skýringarmynd, mkv. 1:500



Hluti af Aðalskipulagi Borgarfirðis 2010 - 2022

SKÝRINGAR:	
	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Ný lóðarmörk
	Lóðarmörk, uppmæld
	Byggingarrellur
	Hús, huganlegi útfærsla
	Götur
	Innkeyrsla inn á lóð
	Kvæðir er um samfelldlega innkeyrslu fyrir rað- og parhús
	Bílaplan inn á lóð, leiðbeinandi
	Göngustigur
	Náttúruleið
	Tré, leiðbeinandi
	Leiksvæði
	Spennistöð
	Lóðastærð / tegund húsnæðis
	Mön, leiðbeinandi
	Vegagerðin, 30 m helgunarsvæði
	Áfangaskipting, leiðbeinandi

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsnefnd þann 21. mars 2025 og í Bæjarstjórn þann 13. apríl 2025.

Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2025 með athugasemdafrest til 9. maí 2025.

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

24.03.2023 Breytt til samræmis við athugasemdir

BORGARBYGGÐ

Skýringaruppdráttur fyrir lóðarbyggð í Breiðabólstað 2

Skýringaruppdráttur

Sveitarfélag:	Borgarbyggð
Áfangi:	Deiliskipulag
Málakvæði:	1:500_A1
Verknúmer:	21-063
Dagsetning:	10.01.2023
Útgáfa:	10
Teikning:	2 af 2

Arkís arkitektar

Vesturlind 7 • 200 Kópavogur • S. 511 2040 • www.arkis.is • arkis@arkis.is