



DJÚPIVOGUR
NEÐSTI HLUTI BORGARLANDS
BREYTING Á DEILISKIPULAGI



TGJ

hönnun · ráðgjöf · rannsóknir

DJÚPIVOGUR
NEÐSTI HLUTI BORGARLANDS
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

17. febrúar 2020

viðbætur 3. mars 2020

viðbætur 5. september 2020

viðbætur 12. nóvember 2020

viðbætur 3. febrúar 2021

viðbætur 20. júlí 2021



hönnun · ráðgjöf · rannsóknir

EFNISYFIRLIT

| | |
|--|----|
| 1. Inngangur..... | 3 |
| 1.1 Staðhættir og lýsing á byggð | 3 |
| 1.2 Saga, fornleifar og mannvirki | 4 |
| 1.3 Afmörkun skipulagssvæðis og Grunnástand | 4 |
| 1.4 Skipulagsleg staða | 5 |
| 1.4.1 Landsskipulag | 5 |
| 1.4.2 Aðalskipulag..... | 6 |
| 1.4.3 Deiliskipulag..... | 6 |
| 1.4.4 Cittaslow | 6 |
| 2. Umhverfisáhrif..... | 7 |
| 3. Viðfangsefni og áherslur deiliskipulagsbreytingar | 7 |
| 4. Skipulags- og byggingarskilmálar..... | 7 |
| 4.1 Lóðir, byggingar og byggingarskilmálar | 8 |
| 4.1.1 Borgarland 2, 4, 6 og 8..... | 8 |
| 4.1.2 Ný gata/heimreið að Borgarlandi 10 | 9 |
| 4.1.3 Borgarland 12 | 10 |
| 4.1.4 Borgarland 16 | 11 |
| 4.1.5 Borgarland 10, 14 og 18 | 11 |
| 4.1.6 Ákvæði varðandi bílskúra | 12 |
| 4.1.7 Mæli- og hæðarblöð..... | 12 |
| 4.1.8 Ákvæði laga og reglugerða | 12 |
| 4.2 Aðkoma og gatnakerfi | 12 |
| 4.3 Gangstéttir/göngustígar og leiksvæði | 12 |
| 4.4 Fornleifar | 12 |
| 4.5 Veitur | 13 |
| 4.6 Sorp..... | 13 |
| 5. Kynning og samráðsaðilar | 13 |

1. INNGANGUR

1.1 STAÐHÆTTIR OG LÝSING Á BYGGÐ

Gatan Borgarland með sínum botnlöngum og sveigjum ásamt götunni Hlíð mynda íbúðahverfi vestast í þéttbýlinu á Djúpavogi. Hverfið grúfir sig undir tignarlegum berggangi sem afmarkar svæðið að vestanverðu. Frá bergganginum gengur flatlendi til austurs allt að götunni Hlíð og lóðum sem við hana standa. Frá Djúpavogsvegi (98) sem afmarkar svæðið í suðri, rís landið til norðurs og nær mestri hæð skammt sunnan við útmörk byggðarinnar í norðri en þaðan hallar því í átt til sjávar.

Í þessari breytingu á deiliskipulagi er neðsti hluti Borgarlands gróflega skilgreindur sem það svæði sem markast af Djúpavogsvegi í suðri, þeim hluta Borgarlands sem teygir sig frá Djúpavogsvegi til norðurs að neðsta botnlanga götunnar og efri mörkum lóða að norðanverðu við botnlangann (þ.e. lóðum nr. 12–18). Að austanverðu teygja mörkin sig í átt að lóðum við Hlíð (sjá nánar kafla 1.3).



Mynd 1. Neðsti hluti Borgarlands. (Mynd: Loftmyndir ehf).



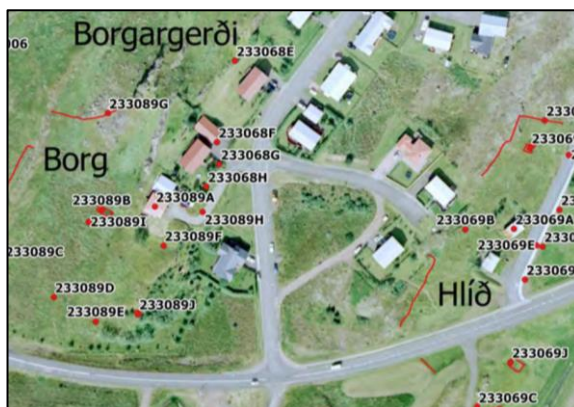
Mynd 2. Neðsti hluti Borgarlands horft til austurs. Borg neðst á miðri mynd. (3D líkan: Svarmi).

1.2 SAGA, FORNLEIFAR OG MANNVIRKI

Saga þess svæðis sem hér um ræðir er tíðindalítill, en fyrrum aðkomuleið til Djúpavogs um Borgargarð og Klif var nokkuð norðar. Í fornleifaskráningu segir að býlið Borg hafi staðið á því svæði sem nú kallast Borgarland¹ eða þar sem nú stendur samnefnt hús á lóð nr. 1. Allar fornleifar er tilheyrja Borg eru vestan Borgarlands og því utan þess svæðis sem hér er til umfjöllunar. Sama gildir um fornleifar er tilheyrja Borgargerði.

Samkvæmt fornleifaskráningu er innan svæðis aðeins að finna leifar túngarðs (sjá nánar kort 1) en í kjölfar ábendinga gerði minjavörður nánari athugun á svæðinu á árinu 2020². Í kjölfarið voru sex minjar skráðar til viðbótar, þ.e. tvær tóftir, tvær heimildir um útihús, minjastað og gamla leið (sjá nánar kort 2).

Byggðin við Borgarland er sú yngsta í þéttbýlinu á Djúpavogi og eru byggingar innan umrædds svæðis allar reistar á síðasta þriðjungi 20. aldar (sjá kort 3).



Kort 1. Fornleifaskráning fyrir Borgarland frá 2018.

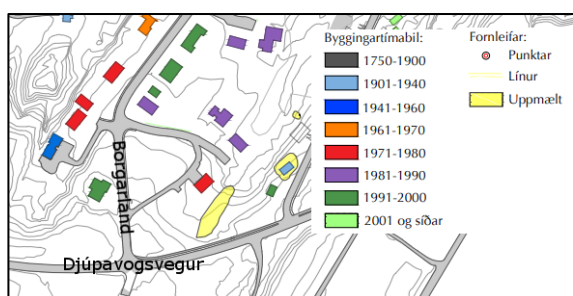


Kort 2. Skráning minjavarðar á árinu 2020.

1.3 AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS OG GRUNNÁSTAND

Sem fyrr segir nær þessi breyting á deiliskipulagi til neðsta hluta Borgarlands. Horft er til þess að gera breytingu á skipan lóða á svæðinu, einkum á svæðinu sem afmarkast af þeim hluta Borgarlands er gengur til norðurs frá Djúpavogsvegi, botnlanga og lóð nr. 10 (sjá kort 4). Samtals er svæðið um 1,35 ha að stærð.

Nyrsti hluti svæðisins, þ.e. ofan botnlangans, er að mestu þegar byggður að undanskilinni einni lóð (nr. 16). Þá stendur hús á lóð nr. 10 austast á svæðinu og er aðkoman að húsinu um heimreið sem þverar svæðið frá götunni skammt ofan við gatnamót Borgarlands og Djúpavogsvegur. Umhverfis allar byggingarnar eru garðar.



Kort 3. Aldur húsa við Borgarland. Tekið úr tillögu að Verndarsvæði í byggð á Djúpavogi frá 2017.

¹ Kristborg Þórsdóttir (2018). *Aðalskráning fornleifa á Djúpavogi: Þéttbýli*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands ses (FS671-16302).

² Minjavörður Austurlands – tölvupóstur dags. 5. júní og 24. ágúst 2020.



Mynd 3. Horft yfir skipulagssvæðið til norðausturs frá Borgarlandi. Hús nr. 10 fyrir miðri mynd. (Ljósma.: Páll Jakob Línal).

Innan skipulagssvæðisins hallar landi lítið eitt mót suðri. Neðsti hluti þess, þ.e. næst Djúpavogsvegi, einkennist af íslenskum mosagróðri og klöppum auk stöku grenitrjáa. Ofar verður landið grösugra og er víðigróður býsna áberandi meðfram suðurhlíð botnlangans. Á byggðum lóðum er magn garðagróðurs breytilegt, einna mestur er hann á lóð nr. 18.

Líkt og rakið er í kafla 1.2 eru sjö fornleifar skráðar innan afmarkaðs skipulagssvæðis. Í aðalskráningu fyrir þéttbýlið á Djúpavogi er innan svæðis skráður hluti minja SM-233:069C – túngarður. Lítið er eftir af túngarðinum, einungis örfáir jarðlægir steinar³. Í vettvangsathugun minjavarðar er innan svæðis skráð⁴ til viðbótar; 1) hlaðin tóft með tveimur hólfulum; 2) tóft samtengd túngarðinum; 3) möguleg tóft; 4) hesthús; 5) gönguleið og; 6) útihús.



Kort 4. Afmörkun deiliskipulagssvæðis. (Mynd: Loftmyndir ehf).

1.4 SKIPULAGSLEG STAÐA

1.4.1 LANDSSKIPULAG

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 segir að skipulag byggðar í þéttbýli eigi að stuðla að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð. Lögð er áhersla á gæði hins byggða umhverfis og að dregnir séu fram þættir sem almennt geta stuðlað að eftirsóknarverðu nærumhverfi. Lögð er áhersla á að sjónræn áhrif byggðar rýri sem minnst hlut náttúrunnar þegar unnið er í lítt snortinni náttúru og landslagi. Leggja skal áherslu á samþætta stefnu um byggð og samgöngur með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreytta ferðamáta.

³ Kristborg Þórsdóttir (2018). *Aðalskráning fornleifa á Djúpavogi: Þéttbýli*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands ses (FS671-16302).

⁴ Minjavörður Austurlands – tölvupóstur dags. 5. júní og 24. ágúst 2020

1.4.2 AÐALSKIPULAG

Samkvæmt Aðalskipulagi Djúpavogshrepps 2008–2020 er neðsti hluti Borgarlands skilgreindur sem íbúðasvæði og óbyggt svæði með hverfisvernd. Gera þurfti óverulega breytingu á aðalskipulagi⁵ til að mæta þeim forsendum sem breyting á deiliskipulagi gerir ráð fyrir.

Í kafla 5.9.1 í gildandi aðalskipulagi segir að leggja skuli áherslu á að öll uppbygging á íbúðasvæðum við Borgarland taki mið af núverandi byggð á svæðinu og horft sé til þess að skapa rökrétta, mannvæna og heildstæða ásýnd byggðar.

Þá segir í kafla um hverfisvernd innan þéttbýlismarka Djúpavogs að klettur innan þorpsins njóti hverfisverndar og þeim megi ekki raska eða spilla með neinum hætti.



Kort 5. Staðfest breyting á Aðalskipulagi Djúpavogshrepps 2008 – 2020. Rauður hringur dreginn utan um deiliskipulagssvæði.

1.4.3 DEILISKIPULAG

Deiliskipulag fyrir Svæði 2 milli Borgargerðiskambs og Borgarholts er í gildi. Skipulagið var staðfest 18. maí 1992 og nær yfir núverandi byggð í Borgarlandi auk byggðar við götuna Hlíð. Í skipulaginu er gert ráð fyrir níu lóðum innan þess svæðis sem þessi breyting nær til. Þá er í gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir opnu svæði og akfærum göngustíg að lóð nr. 10. Sunnan við akfæra göngustíginn er land skilgreint sem ósnortið land. Loks eru gönguleiðir (göngustígar) sýndir.

Í skipulaginu segir að ný byggð skuli falla sem best að landslagi, að byggð ákvarðist af frjállega staðsettum húsum, forðast skuli „stíft“ skipulag, s.s. þráðbeinar götumyndir. Þá er einnig lagt til að nýta lóðir sem best með því að hús hafi nýtanleg ris.



Kort 6. Gildandi deiliskipulag fyrir Svæði 2 milli Borgargerðiskambs og Borgarholts.

1.4.4 CITTASLOW

Fyrrum Djúpavogshreppur er aðili að Cittaslow-hreyfingunni. Meginstefna hreyfingarinnar er að tryggja velsæld, mannvænt umhverfi og sjálfbæra þróun, þar sem lögð er áhersla á fjölbreytni, vitund, sérstöðu og vernd. Þó stefnan sé ekki lögformleg stefna, þá er hún engu að síður afar mikilvæg í allri stefnumótun innan sveitarfélagsins.

⁵ Breyting á Aðalskipulagi Djúpavogshrepps 2008 – 2020 – neðsti hluti Borgarlands - dags. 3. mars 2020.

2. UMHVERFISÁHRIF

Breyting þessi á gildandi deiliskipulagi fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Ekki er talið að breytingin hafi í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif eða kalli á samanburð milli kosta. Rík áhersla er lögð á að allar framkvæmdir falli vel að landi og að umhverfiskrasi sé haldið í lágmarki.

3. VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Í þessari breytingu á deiliskipulagi er gert ráð fyrir:

1. Breytingu á afmörkun íbúðarhúsaloða við Borgarland 2, 4, 6 og 8 og byggingarreita innan þeirra. Jafnframt eru settir fram ítarlegri byggingarskilmálar fyrir lóðirnar.
2. Að ný gata/heimreið verði lögð að Borgarlandi 10. Á móti er opið svæði milli lóðanna fellt út, sem og akfær göngustígur.
3. Stækkun lóðar við Borgarland 12 og afmörkun byggingareits fyrir bílskúr innan lóðar. Settir eru fram byggingarskilmálar fyrir bygginguna.
4. Nákvæmari staðsetningu byggingarreits á lóð Borgarlands 16 og ítarlegri byggingarskilmála.
5. Nýjum göngustígum/gönguleiðum. Á móti verða gönguleiðir á eldra skipulagi felldar út.
6. Að skilgreiningu svæðis milli Djúpavogsvegar og íbúðarlóða verði breytt úr ósnortið svæði í hverfisverndað óbyggt svæði.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er því að gera tillögu að staðsetningu og stærð lóða og byggingarreita, staðsetningu og stærð bílastæða, hvernig standa skuli að mótun umhverfis og setja fram skilmála um húsagerðir og –stærðir. Þá verður gerð grein fyrir veitum og sormálum. Megináherslur skipulagsins eru að uppbygging bæti ásýnd staðarins, rýri ekki staðhætti, landslag og menningarminjar. Að skapað verði umhverfi sem mætir væntingum og þörfum íbúa og sveitarfélags. Lögð er sérstök áhersla á að allur frágangur að framkvæmdum loknum sé vandaður.

4. SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Deiliskipulagið tekur yfir 1,35 ha svæði í neðsta hluta Borgarlands. Land innan skipulagssvæðisins er skilgreint sem íbúðasvæði og óbyggt svæði með og án hverfisverndar. Í skipulaginu er ekki sett fram áfangaskipting, en gert ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins taki mið af eftirspurn eftir tilteknum lóðum. Að því sögðu, gerir skipulagið ráð fyrir að innan fyrirhugaðra byggingarsvæða sé uppbyggingu ávallt stýrt þannig að markmið um heilsteypta ásýnd sé uppfyllt. Hér á eftir er lýst almennum skilmálum sem gilda um byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

4.1 LÓÐIR, BYGGINGAR OG BYGGINGARSKILMÁLAR

4.1.1 BORGARLAND 2, 4, 6 OG 8

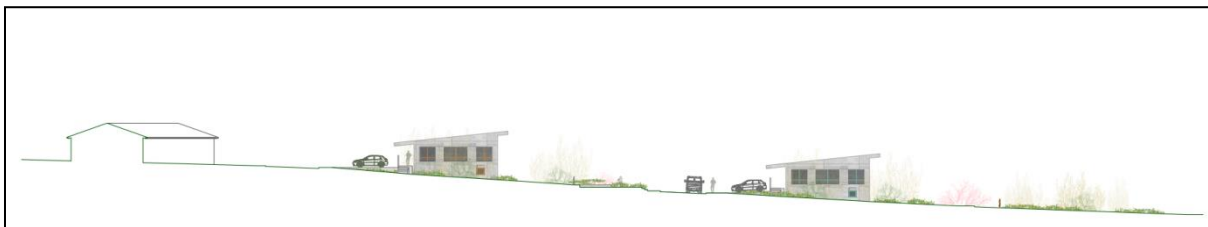
Almennir skilmálar:

Staðsetning bygginga: Byggingar skulu alfarið standa innan byggingarreits lóðar.

Húsagerð: Á lóðunum er heimilt að reisa tveggja hæða einbýlishús. Mælt er til þess að landhalli verði nýttur eins og kostur er svo viðhalda megi heildarásýnd byggðarinnar við Borgarland, að eftirsóknarverð götummynd skapist, varna því að einstakar byggingar skeri sig frá annarri byggð og skerði mikilvægar sjónlínur. Þakhæð skal ekki vera meiri en 4,7 m miðað við götukóta norðan lóðar og því er neðri hæð húsa niðurgrafin í heild eða að hluta.

Húsagerð, þakgerð og efnis- og litaval er frjálst en sterklega er mælt til þess að horft sé til þess að tryggja samræmda heildarásýnd byggðarinnar. Allar útbyggingar skulu rúmast innan byggingarreita en staðsetning innan þeirra er frjáls.

Vandlega skal hugað að veðurfarslegum þáttum þegar húsagerðir eru ákveðnar.



Teikning 1. Snið af lóðum 18, 6 og 2. Horft til austurs. (Teikning: TGJ).

Frágangur lóðar: Séu byggingar niðurgrafnar er gert ráð fyrir að land innan lóða sé mótað til samræmis við það, svo tryggja megi góð lífsskilyrði innanhúss og sem besta nýtingu á húsinu. Miða skal við óbreytta landhæð á lóðamörkum gagnvart óhreyfðu landi og þegar byggðum lóðum. Hæðarmunur milli lóðamarka og breyttrar landhæðar innan lóðar skal leystur innan viðkomandi lóðar. Neðri/efri brún fláa vegna slíks hæðarmunar skal vera a.m.k. 1 m frá lóðamörkum. Lóðarhafar samliggjandi lóða geta gert með sér samkomulag um breytta hæðarsetningu sameiginlegra lóðamarka. Að öðrum kosti skal miðað við beina línu milli uppgefina hæðarkóta.

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar, og skal hann almennt vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og gr. 7.2.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Við framkvæmdir skal lögð áhersla á að hlífa og varðveita eins og kostur er sjálfsprottinn gróður og berjalýng á svæðinu.



Mynd 4. Horft til suðvesturs yfir lóðir 2, 4, 6 og 8. Borgarland 10 til vinstri. (Ljósma.: Páll Jakob Línadal).

Gróður, veggir og girðingar: Til að skapa stigul milli almenningsrýma og einkarýma og veita skjól fyrir veðri og vindum er gert ráð fyrir að; 1) vandlega sé hugað að gróðursetningu innan lóðar og lögð áhersla á að gróðurbelti (tré, runnar, lággróður) sé götumegin við hús líkt og víða má sjá í Borgarlandi; og 2) reistir séu veggir inni á lóðum eða við lóðarmörk. Þannig er gerð tillaga um að veggir allt að 1,5 m háir miðað við flöt bílastæðis, séu settir við enda bílastæða á hverri lóð til að kljúfa stæði frá innri hlutum garða. Leiðbeinandi staðsetning annarra veggja er sýnd á deiliskipulagsupprætti og má hæð þeirra vera allt að 1,5 m.

Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m.

Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum, girðingum og skjólveggjum innan tveggja ára frá útgáfu foheldisvottorðs. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Bílastæði: Tvö bílastæði eru á hverri lóð og er staðsetning þeirra sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Sorp: Sorpgeymsla/-skýli skal vera innan lóðar og lítt áberandi séð frá götu.

Sérákvæði:

- **Borgarland 2:** Lóðin er 750 m² að stærð, byggingarreitur er 150 m² að stærð og heimilt er að innan hans rísi allt að 150 m² einbýlishús. Nýtingarhlutfall: 0,20.
- **Borgarland 4:** Lóðin er 735 m² að stærð, byggingarreitur er 150 m² að stærð og heimilt er að innan hans rísi allt að 150 m² einbýlishús. Nýtingarhlutfall: 0,205.
- **Borgarland 6:** Lóðin er 765 m² að stærð, byggingarreitur er 150 m² að stærð og heimilt er að innan hans rísi allt að 150 m² einbýlishús. Nýtingarhlutfall: 0,195.
- **Borgarland 8:** Lóðin er 800 m² að stærð, byggingarreitur er 150 m² að stærð og heimilt er að innan hans rísi allt að 150 m² einbýlishús. Nýtingarhlutfall: 0,1875

4.1.2 NÝ GATA/HEIMREIÐ AÐ BORGARLANDI 10

Milli lóða Borgarlands 2 og 4 annars vegar og Borgarlands 6 og 8 hins vegar verður lögð gata/heimreið að Borgarlandi 10. Mun gatan/heimreiðin einnig þjóna sem aðkomuleið að Borgarlandi 2 og 4. Gatan/heimreiðin skal taka á sig form vistgötu og vera að hámarki 6 m breið.

4.1.3 BORGARLAND 12

Skilmálar:

Núverandi íbúðarhús: Innan lóðarinnar stendur 108 m² einlyft timburhús með lágreistu mænispaki. Húsið nefnist Hlíðarendi og var byggt árið 1984. Markaður er byggingarreitur um húsið og skulu allar viðbætur við það rúmast innan byggingarreits.



Mynd 5. Horft til austurs að Borgarlandi 12. (Ljós.: Google Maps).

Stækkun lóðar og bílskúr: Austasti hluti lóðar Borgarlands 12 er stækkaður til suðvesturs um 65 m², þannig að heildarlóðarstærð verður 815 m². Samfara því verður gönguleið við botnlanga götunnar færð út fyrir lóðarmörk (sjá nánar kafla 4.3). Innan lóðarstækkunar er heimilt að reisa allt að 50 m² einnar hæðar bílskúr með risi. Skal byggingin alfarið standa innan skilgreinds byggingarreits. Húsagerð, efnis- og litaval er frjálst, en til að viðhalda heildarásýnd byggðarinnar við Borgarland, svo að eftirsóknarverð götumynd skapist og til að varna því að einstakar byggingar skeri sig frá annarri byggð, skal gæta þess vel að tryggja samræmda heildarásýnd byggðarinnar. Þakhæð byggingar skal aldrei vera hærra en 4 m miðað við götukóta.

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar, og skal hann almennt vera í samræmi við samþykka aðaluppdrætti og gr. 7.2.4. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Vanda skal sérstaklega framkvæmdir og umgengi þar sem klettur eru innan lóðar.

Byggingarreitur: Byggingarreitur bílskúrs er 60 m².

Nýtingarhlutfall: 0,194

Bílastæði: Tvö bílastæði eru innan lóðar í samræmi við staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti.

Sorp: Sorpgeymsla/-skýli skal vera innan lóðar og lítt áberandi séð frá götu.

4.1.4 BORGARLAND 16

Skilmálar:

Staðsetning bygginga: Byggingar skulu alfarið standa innan byggingarreita lóðar.

Húsagerð: Á lóðinni er heimilt að reisa allt að 130 m² einnar hæðar einbýlishús og allt að 50 m² bílskúr. Skal þakhæð húsa ekki vera hærri en 5 m miðað við götukóta.

Húsagerð, þakgerð og efnis- og litaval er frjálst en sterklega er mælt til þess að horft sé til þess að tryggja samræmda heildarásýnd byggðar við götuna. Vandlega skal hugað að veðurfarslegum þáttum þegar húsagerðir eru ákveðnar.

Lóðarstærð og frágangur lóðar: Lóðin er 880 m² að stærð. Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar, og skal hann almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og gr. 7.2.4. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Vanda skal sérstaklega framkvæmdir og umgengni þar sem klettur eru innan lóðar.

Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum innan tveggja ára frá útgáfu fokheldisvottorðs. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum.

Byggingareitur: Byggingareitur íbúðarhúss er 150 m² og byggingareitur bílskúrs er 60 m².

Nýtingarhlutfall: 0,205

Bílastæði: Tvö bílastæði eru á lóðinni og er staðsetning þeirra sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Sorp: Sorpgeymsla/-skýli skal vera innan lóðar og lítt áberandi séð frá götu.

4.1.5 BORGARLAND 10, 14 OG 18

Innan skilgreinds deiliskipulagssvæðis eru þrjár þegar byggðar lóðir. Mörk byggingarreita eru uppfærð frá fyrra skipulagi og skulu allar viðbætur við núverandi hús rúmast innan þeirra. Tvö bílastæði tilheyra hverri lóð og er staðsetning þeirra sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Borgarland 10: Lóðin er 810 m² að stærð og á henni stendur einnar hæðar 125 m² íbúðarhús með lágreistu mænispaki, en undir suðvesturhelmingi þess er 52,8 m² bílskúr og sérinngangur. Húsið nefnist Steinahlíð og var byggt á árunum eftir 1977.

Borgarland 14: Lóðin er 945 m² að stærð og á henni stendur einnar hæðar 153,2 m² íbúðarhús með lágreistu valmapaki ásamt bílskúr. Húsið nefnist Túborg og var byggt á árunum 1985-1995.

Borgarland 18: Lóðin er 890 m² að stærð og á henni stendur einnar hæðar 122,3 m² íbúðarhús með lágreistu mænispaki ásamt 48 m² bílskúr. Húsið nefnist Borgartún og var reist á árunum 1984-1986.

Allar byggingarnar, ásamt Borgarlandi 12, hafa verið skráðar í húsaskráningarform Minjastofnunar, til samræmis við 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem segir að leggja þurfi mat á varðveislugildi svipmóts byggðar í þegar byggðu umhverfi með gerð húsakönnunar.

4.1.6 ÁKVÆÐI VARÐANDI BÍLSKÚRA

Bílskúrar skulu vera til einkanota og skal notkun/nýting þeirra taka fullt tillit til nággranna hvað varðar ásýnd og hljóðvist. Ónæði vegna notkunar/nýtingar þeirra er óheimilt milli kl. 22:00 og kl. 08:00 allan ársins hring.

4.1.7 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæli- og hæðarblöð skal vinna á grundvelli þessa deiliskipulags. Á mæliblöðum skal sýna staðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti, fjölda bílastæða, fornminjar ef slíkt á við og skýra frá kvöðum.

Hæðarblöð skulu sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk, lóðarhæðir á baklóðarmörkum og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta byggingar sem snýr að götu. Mesta þakhæð er gefin upp í skilmálum (sjá kafla 4.1.1, 4.1.3 og 4.1.4). Ef tilefni þykir til skal taka á stöllum gólfkóta í húsum við gerð hæðarblaða.

4.1.8 ÁKVÆÐI LAGA OG REGLUGERÐA

Um byggingar gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál. Uppdrætti vegna þeirra skal leggja fyrir byggingarfulltrúa Múlapings. Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála.

4.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að svæðinu er um götuna Borgarland, þ.e. annars vegar um núverandi botnlanga sem liggur að húsum 12 og 14 og hins vegar um nýjan botnlanga, sem veitir aðkomu að húsum 2, 4 og 10. Gert er ráð fyrir að gatan taki á sig form vistgötu (sjá kafla 4.1.2).

4.3 GANGSTÉTTIR/GÖNGUSTÍGAR OG LEIKSVÆÐI

Í tillögunni er lögð áhersla á aðskilnað gangandi og akandi umferðar eins og kostur er, til að tryggja öryggi þeirra sem þarna fara um.

Innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir steyptum/hellulögðum gangstéttum við allar götur beggja vegna. Þá er gert ráð fyrir uppbyggðum göngustígum sem tengja skipulagssvæðið við aðra hluta Borgarlands, leiksvæðið bakvið lóðir 12–26, götuna Hlíð og göngustígakerfi þéttbýlisins. Skulu uppbyggðir göngustígar hafðir rúmir og yfirborðslag þannig að vel henti þeim sem um þá fara. Vanda þarf til uppbyggingar og frágangs á stígum. Mælst er til að hæð stíga fylgi hæð lands og stígar fylgi landhalla. Staðsetning og lega göngustíga er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Þá er gert ráð fyrir leiksvæði á svæðinu sem tengir hina eiginlegu botnlanga.

4.4 FORNLEIFAR

Líkt og rakið er í kafla 1.2 eru sjö skráðar fornleifar innan skilgreinds skipulagssvæðis. Aldur þeirra minja sem skráðar voru í vettvangsathugun minjavarðar á árinu 2020 liggur ekki fyrir og

því ekki hægt að segja fyrir um hvort þær falli undir verndarákvæði laga nr. 80/2012 en minjarnar „fái því að njóta vafans þar til annað kemur í ljós“⁶.

Að mati Minjastofnunar Íslands ætti minjum á svæðinu ekki að stafa hætta af þeim framkvæmdum sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir. Minjastofnun vekur þó athygli á að „tillit þarf þó að taka til tóftar nr. 1 þar sem hún nær inn fyrir lóðarmörk.“ Útfærslu þeirrar lóðar, þ.e. lóðar nr. 4, þarf því að vinna í samráði við Minjastofnun.

Þá stóð útihús skv. heimildamanni á svipuðum stað og byggingarreitur fyrir bílskúr er fyrirhugaður. Ekki er vitað hvort að útihúsin falli undir verndarákvæði laga um menningarminjar auk þess sem töluvert rask hefur átt sér stað á því svæði. Minjavörður þarf að kanna svæðið áður en framkvæmdir hefjast til að kanna hvort að minjar kunni að leynast undir sverði. Ef minjar finnast við þá athugun þarf að meta hvort frekari rannsókna sé þörf eða hvort hnika þurfi byggingarreitnum til.

Óheimilt er að raska fornleifum með nokkrum hætti nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012. Finnist áður ókunnar fornminjar við nánari útfærslu einstakra þátta deiliskipulagsins og/eða við framkvæmdir skal Minjastofnun tilkynnt um slíkt sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012. Helgunarsvæði fornleifa er 15 m.

4.5 VEITUR

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir. Skv. 4. tl. 9. gr. reglugerðar nr. 798/199 um fráveitur og skólþ segir að sé þess kostur skuli leiða ofanvatn í aðskildu kerfi til næsta viðtaka sem heilbrigðisnefnd metur að verði ekki fyrir neikvæðum áhrifum. Nánari útfærsla fer fram við nánari hönnun einstakra þátta skipulagsins.

4.6 SORP

Sorpgeymsla/-skýli skal vera innan lóðar og lítt áberandi séð frá götu. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við gr. 6.12.6. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

5. KYNNING OG SAMRÁÐSAÐILAR

Í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var ekki tekin saman lýsing á skipulagsverkefninu enda liggja allar meginforsendur þess fyrir í aðalskipulagsbreytingu.

Skipulags-, umhverfis- og framkvæmdanefnd (SFU) samþykkti tillögu að breytingu á deiliskipulagi í neðsta hluta Borgarlands á fundi 20. febrúar 2020 með ósk um lítilsháttar breytingar. Á fundi 12. mars 2020 samþykkti sveitarstjórn að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir neðsta hluta Borgarlands.

Tillaga að deiliskipulagi var auglýst í Fréttablaðinu og Lögbirtingablaðinu 19. mars 2020⁷, og lágu gögnin frammi á skrifstofu Djúpavogshrepps, auk þess að vera aðgengileg á vef sveitarfélagsins (www.djupivogur.is). Frestur til athugasemda var veittur til og með 4. maí 2020.

⁶ Minjavörður Austurlands – tölvupóstur dags. 5. júní og 24. ágúst 2020.

⁷ Vegna mistaka birtist auglýsingin ekki í Fréttablaðinu fyrr en 20. mars 2020.

Ein athugasemd barst frá:

- Íbúum Borgarlands 10: Ásdísi Þórðardóttur og Sigurði Gunnlaugssyni – dags. 4. maí 2020.

Samhliða auglýsingu var tillagan send til umsagnar eftirfarandi aðila:

- Heilbrigðiseftirlit Austurlands. Umsögn barst – dags. 16. mars 2020.
- Minjastofnun. Umsögn barst – dags. 20. apríl 2020.
- Vegagerðin. Umsögn barst – 25. mars 2020.

SFU fór yfir innsenda athugasemd á fundi 2. júlí 2020 og samþykkti drög að svörum við athugasemdum og gerði að sínum á fundi 1. október 2020. Sveitarstjórn Djúpavogshrepps náði ekki að afgreiða tillöguna endanlega áður en sveitarfélagið sameinaðist þremur öðrum sveitarfélögum á Austurlandi, þannig að úr varð Sveitarfélagið Múlaþing í október 2020. Tillagan var því endanlega samþykkt á fundi heimastjórnar Djúpavogs þann 30. nóvember 2020.

Endanlegur frágangur skipulagsins á langinn sem varð til þess að sá tímarammi sem veittur er samkvæmt lögum, rann út. Skipulagsstofnun fór því fram á tölvupósti dags. 15. júlí 2021 að deiliskipulagsbreytingin yrði auglýst aftur.