



## DEILISKIPULAG VIÐ JÖRFA OG DAGSBRÚN Á BORGARFIRÐI EYSTRÍ

Tillaga til kynningar á vinnslustigi

**Greinargerð og umhverfismatsskýrsla**

**16.05.2022**





## SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af heimastjórn Fljótshéraðs

þann \_\_\_\_\_

---

F.h. Múlaþings

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



## EFNISYFIRLIT

<b>INNGANGUR</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Skipulagssvæðið</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Kortagrunnar</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Skipulagsgögn</b>	<b>5</b>
<b>FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Landsskipulagsstefna</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004-2016</b>	<b>6</b>
<b>2.3 Deiliskipulag</b>	<b>6</b>
<b>FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Staðhættir</b>	<b>6</b>
<b>3.2 Núverandi byggð</b>	<b>7</b>
3.2.1 Húsaskráning	7
<b>3.3 Minjar</b>	<b>7</b>
<b>3.4 Íbúaþróun</b>	<b>7</b>
<b>DEILISKIPULAG</b>	<b>8</b>
<b>4.1 Markmið</b>	<b>8</b>
<b>4.2 Íbúðarbyggð og iðnaður</b>	<b>8</b>
<b>4.3 Desjarmýrarvegur</b>	<b>9</b>
<b>4.4 Jörfi</b>	<b>9</b>
<b>4.5 Dagsbrún</b>	<b>9</b>
<b>4.6 Skilmálar skipulags</b>	<b>9</b>
4.6.1 Lóðir	9
4.6.2 Byggingarreitir, byggingarmagn og húsagerðir	9
<b>4.7 Íbúðarbyggð</b>	<b>10</b>
4.7.1 Einbýlishús - E	10
4.7.2 Einbýlishús – E1	10
4.7.3 Parhús – P	10
4.7.4 Raðhús – R	10
<b>4.8 Athafna- og veitulóð</b>	<b>11</b>
4.8.1 Veitulóð – V1	11
4.8.2 Athafnalóð – A1	11
4.8.3 Gatnakerfi, bílastæði, gönguleiðir og opin svæði	11
4.8.4 Veitur	12
4.8.5 Kvaðir	12
<b>4.9 Heildarásýnd byggðar, minjar og friðuð hús</b>	<b>12</b>
<b>4.10 Almennir skilmálar</b>	<b>12</b>
4.10.1 Hönnun og uppdættir	12
4.10.2 Mæli- og hæðarblöð	13
4.10.3 Sorp	13
4.10.4 Frágangur lóðar	13
4.10.5 Niðurrif	13
<b>UMHVERFISMATSSKÝRSLA</b>	<b>13</b>



5.1	Umhverfisáhrif	13
	KYNNING OG SAMRÁÐ	14
6.1	Kynning og samráð	14



## INNGANGUR

### 1.1 Skipulagssvæðið

Sveitarfélagið Múlaþing vinnur að gerð deiliskipulags fyrir íbúabyggð ásamt athafnalóð sunnan við Gerðisfjörðu á Bakkagerði. Skipulagssvæðið er tæplega 4 ha og nær yfir lóðir við göturnar Jörfa, Dagsbrún og hluta af Desjarmýrarvegi.

Líkleg áhrif af stefnu deiliskipulagsins á umhverfið eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og eru sett fram í umhverfismatskýrslu í kafla 5.

### 1.2 Kortagrunnar

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmyndum frá Loftmyndum ehf. og kortagrunnum sveitarfélagsins. Hnitakerfi er í ISN93 ásamt IS50 gögnum.

### 1.3 Skipulagsgögn

- I. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000
- II. Greinargerð og umhverfisskýrsla.

## FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR

### 2.1 Landsskipulagsstefna

Í landsskipulagsstefnu eru sett m.a. fram leiðarljós er varðar búsetumynstur og dreifingu byggðar með það að markmiði að þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni. Þar sem áhersla er lögð á gæði í hinu byggða hverfi. Í kafla 3.2.2 er umfjöllun um hagkvæma uppbyggingu og þar segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“ Síðan í kafla 3.5.2 er fjalla um samgöngur í þéttbýli og þar kemur fram: „Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningsamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“

Deiliskipulagið er í samræmi við Landsskipulagsstefnu.



## 2.2 Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004-2016

Í aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004-2016 er svæðið skilgreint að stæðustum hluta sem íbúðarsvæði ÍB3 en einnig athafnasvæði BA1<sup>1</sup>.

Um íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004-2016 kemur fram að:

„Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst vera íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þjónusta íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslun, hreinlegur iðnaður, handiðnaðarfyrirtæki, þjónustustarfsemi og leiksvæði, eða annarri starfsemi sem ekki er ætlað að muni valda óþægindum vegna lykta, hávaða eða óþrifnaðar né draga að sér óeðlilega mikla umferð.“

Í aðalskipulaginu er mælt til að þéttleiki byggðar sé 10-12 íbúðir á ha (nýtingarhlutfall 0,2-0,4) þegar um einbýlis hús eru að ræða og 15-25 íbúðir á ha (0,35-0,6) þegar um raðhús eru að ræða. Þá kemur fram að öll íbúðarhús í þéttbýlinu beri nafn og eru því húsin ekki númeruð.

**TAFLA 1** Hluti töflu á bls. 69 undir kaflanum Íbúðarhúsnæði.

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	NÚV.	VIÐBÓT
Íb-3	Svæði milli Hólalandsvegur og Svínalækjar	Bjarg (1907), Brautarholt, Sæból, Oddi (1912), Borg, Laufás, Jöfri II, Jöfri (1898), Hamraborg, Hafblik, Sjávarborg, Vörðubrunn, Víkurnes, Breiðvangur, Smáragrund, Dagsbrunn, Ásbrunn, Sólgarur og Sólvangur. Hverfið fyrir sunnan Jöfra og Sólgarð var byrjað að byggja í kringum 1980. Hluti húsnæðisins er í parhúsum. Nokkrum lóðum er enn óráðstafað á þessu svæði.	19	7

Um athafnasvæði, í Aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004-2016 ásamt áorðnum breytingum, kemur fram að á athafnasvæðinu BA-1 sé dúnvinnsla og stærð svæðisins sé 0,3 ha.

## 2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið og ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir nærliggjandi svæði.

# FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

## 3.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið afmarkast af Desjarmýrarvegi í norðurs og nær utan um byggðina við Jörfa og Dagsbrunn og að túnskurðinum utan við efri innsiglinga vörðu. Svæðið er nú þegar byggt að hluta. Ríkjandi vindáttir á Bakkagerði eru annarsvegur norðan áttir og hins vegar sunnan til suðvestan áttir<sup>2</sup>. Rigningaráttirnar eru helst austan áttir og mest er hætta á skemmdum á mannvirkjum í vestan og norðvestaáttum<sup>3</sup>. Aðkoma að svæðinu er frá Desjarmýravegi (Borgarfjarðarvegi). Aflíðandi halli er á

<sup>1</sup> Landmótun (2022). *Aðalskipulagsbreyting á þétt- og dreifbýi Borgarfjarðar eystri – Greinargerð og umhverfisáhrif*. Múlaþing.

<sup>2</sup> Veðurstofa Íslands (á.á). *Vindatlas*. Sótt þann 2.mars 2022 á <https://vindatlas.vedur.is/#>

<sup>3</sup> Jón Þórðarsson, munnleg heimild, 2. Mars 2022



svæðinu, frá suðvesturs til norðausturs. Sá hluti svæðisins sem er óbyggt er gróið landbúnaðarland sem hefur verið ræst fram.

### 3.2 Núverandi byggð

Á skipulagssvæðinu eru þegar byggð 18 hús; þar af eru 9 einbýlishús, 7 parhús, ein spennistöð og eitt húsnæði sem hýsir létta iðnaðarstarfsemi (áður leiksskóli). Samhliða vinnu við deiliskipulag fyrir svæðið var unnin húsakönnun, skv. 5 mgr. 37.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

#### 3.2.1 Húsaskráning

EFLA verkfræðistofa vann húsaskráningu innan skipulagssvæðisins samkvæmt ósk Minjavarðar Austurlands. Í húsaskráningunni kemur fram að aðeins Jörfi 1 sé friðaður samkvæmt lögum um menningarminjar<sup>4</sup>.

### 3.3 Minjar

Sagnabrunnur gerði fornleifaskráningu innan deiliskipulagssvæðisins og fundust þar þrjár friðaðar fornleifar og tvær minjar sem ekki teljast til fornminja. Þá fundust engar friðlýstar minjar. Þær fornleifar sem fundust voru Þóreyjarkofi-Þúfa, Bergsstaðir og Fjárhús Óla Jó en engin af þeim eru nú greinarleg.

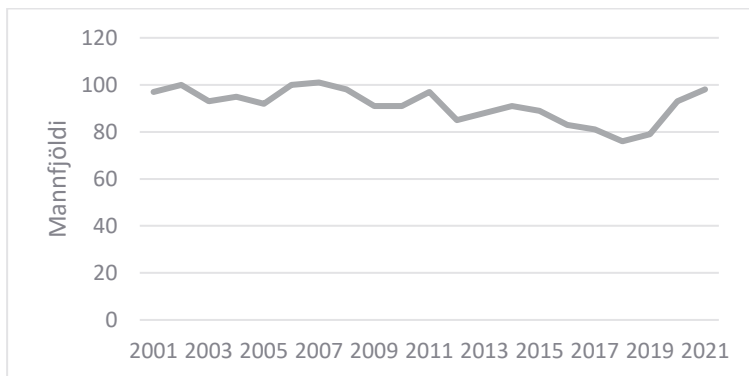
Samkvæmt lögum nr. 80/2012 n.t.t. 16. gr. skal skrá minjar á skipulagsstigi. Ef á framkvæmdatíma koma fram áður óþekktar minjar skal stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands eins og fram kemur í 24. gr. minjalaga.

### 3.4 Íbúápróun

Fjöldi íbúa á Borgarfirði eystri var um hundrað manns á árunum 2001 til 2011, eftir það fór að fækka en árið 2019 fór að fjölga aftur. Með tilkomu nýrra atvinnutækifæra á Borgarfirði eystri, bendir marga til þess að áframhaldandi íbúa fjölgun muni eiga sér stað og þar með verði aukning í eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði.

---

<sup>4</sup> Efla verkfræðistofa (2022). *Byggðin við Jörfa og Dagsbrún á Borgarfirði eystri – Húsaskráning vegna deiliskipulags*.



**Mynd 1.** Íbúápróun á Borgarfirði eystri á árunum 2001-2021<sup>5</sup>.

### 3.5 Náttúruvá

Við Bakkagerði er hætta á sjávarflóðum. Í byrjun árs 2022 þeytti sjávarbrim stórum hnullungum langt upp á Desjamýrarveg við Gamla Jörfa og á svæðinu í kring<sup>6</sup>.

Samkvæmt nýjustu viðmiðunarreglum frá Vegagerðinni fyrir landhæð á lágsvæðum, þá er skilgreind lágmarkshæð á Borgarfirði eystri +3,75 m í hafnarkerfi. Til bráðabirgða má gera ráð fyrir 0,7 m mun á milli hafnarkerfis og ISH2004. Þannig að miða má við lágmarkshæð sé 3,05 m yfir sjó í ISH2004 hæðarkerfinu.

## DEILISKIPULAG

### 4.1 Markmið

Markmið deiliskipulagsins eru:

- Að auka framboð á einbýlis-, rað- og parhúsalóðum í þéttbýlinu.
- Að varðveita heildaryfirbragð byggðar við Desjamýrarveg.
- Afmarka lóðir og setja skilmála fyrir núverandi byggð.
- Skilgreina og setja skilmála fyrir iðnaðarlóðir í hverfinu.

### 4.2 Íbúðarbyggð og iðnaður

Gert er ráð fyrir lágreistri byggð íbúða- og atvinnuhúsnaðis. Íbúðarbyggð saman stendur af einbýlis-, rað- og parhúsum. Atvinnuhúsnaði hýsir léttan iðnað. Á deiliskipulagsupprætti er tekið fram hvort heimilt sé að byggja einbýlishús (E), raðhús (R), parhús (P) eða iðnaðarhúsnaði (I). Þakform bygginga

<sup>5</sup> Hagstofan (á.á). *Mannfjöldi eftir byggðakjörnum, kyni og aldri 1. janúar 2001-2021*. Sótt 3.jan 2022 á [hagstofan.is](http://hagstofan.is)

<sup>6</sup> Albert Örn Eypórsson (2022). *Talsverðar skemmdir á bátum á Borgarfirði eystra*. Sótt á vef: [austurfrett.is](http://austurfrett.is)





er frjálst nema annað sé tekið fram. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur fyrir nýbyggingar. Sé um viðbyggingu eða aðrar breytingar á þegar byggðu húsi að ræða, skulu þær breytingar falla vel að byggingarstíl og efnisvali.

### 4.3 Desjarmýrarvegur

Lóðir eru á bilinu 636,5 – 1583,0 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir 7 lóðum, þarf af 6 fyrir einbýlishús og ein fyrir iðnað. Byggt hefur verið á öllum lóðum.

### 4.4 Jörfi

Lóðir eru á bilinu 882,5 – 1298,2 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir 8 einbýlishúsalóðum. Byggt hefur verið á þremur einbýlishúsalóðum. Aðkoma er frá Desjarmýrarvegi.

### 4.5 Dagsbrún

Lóðir eru á bilinu 506,7 – 1829 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir 12 lóðum, þarf af tveimur einbýlishúsalóðum, sjö parhúsum, tveimur lóðum fyrir rað- eða parhús, ásamt einn lóð fyrir veitustarfsemi. Byggð hafa verið sjö parhús og ein spennistöð. Aðkoma er frá Desjarmýrarvegi.

### 4.6 Skilmálar skipulags

#### 4.6.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti ásamt stærð. Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við 7.2.4 gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

#### 4.6.2 Byggingarreitir, byggingarmagn og húsagerðir

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og skulu hús standa innan þeirra nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum í þessari greinargerð.

Byggingarmagn og stærð húsa miðast við uppgefið nýtingarhlutfall.

Húsagerðir	Nýtingarhlutfall
Einbýlishúsalóðir	0,10 – 0,25
Parshúsa- og/eða raðhúsalóðir	0,15 – 0,35
Athafna- og veitulóðir	0,10 – 0,35



## 4.7 Íbúðarbyggð

Heimilt er að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsli á lóð, innan byggingarreits. Heimild er gefin fyrir einni aukaíbúð í sérbýlishúsum að hámarki 50 m<sup>2</sup>. Þá skulu aðalíbúð og aukaíbúð tilheyra sama matshlutanum og vera í einni eigu. Heimilt verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar með eftirfarandi skilyrðum; að meginnýting húsnæðis sé íbúðarhúsnæði með lögheimilsskráningu, starfsemi skal falla vel að íbúabyggð, má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu. Starfsemi má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa, miðað er við að hámarki 3 starfsmenn, starfsemi fari fram á almennum vinnutíma og aflu sé tilskilinna leyfa fyrir starfsemina samkvæmt lögum og reglugerðum.

Í kafla 4.7.4 eru skilmálar fyrir friðuð hús. Lóðir friðaðra húsa eru undanskildar heimilda til aukaíbúðar á lóð.

### 4.7.1 Einbýlishús - E

Heimilt er að byggja einna hæðar viðbyggingar og/eða nýbyggingu innan byggingarreits og í samræmi við nýtingarhlutfall lóðar s.s. bílskúr. Mænishæð skal vera að hámarki 6,5 m hæð gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera í samræmi við aðalbyggingu. Eldra húsnæði við Hafblik, Sólgarð og Sólvang hafa heimild til að standa fyrir utan byggingarreit. Óheimilt er að bílskúrar eða aðrar stakstæðar byggingar standi nær götu en aðalbygging.

### 4.7.2 Einbýlishús – E1

Heimilt er að byggja einbýlishús á einni hæð ásamt áfastri eða frístandandi byggingu t.d. bílskúr. Mænishæð skal vera að hámarki 6,5 m hæð gólfkóta aðalhæðar. Óheimilt er að bílskúrar eða aðrar stakstæðar byggingar standi nær götu en aðalbygging. Þakhalli skal vera á bilinu 15-35°.

### 4.7.3 Parhús – P

Heimilt er að byggja einbýlishús á einni hæð ásamt áfastri eða frístandandi byggingu t.d. bílskúr. Mænishæð skal vera að hámarki 6,5 m hæð gólfkóta aðalhæðar. Óheimilt er að bílskúrar eða aðrar stakstæðar byggingar standi nær götu en aðalbygging. Þakhalli skal vera í samræmi við aðalbyggingu.

### 4.7.4 Raðhús – R

Heimilt er að byggja 3-4 íbúða raðhús á einni hæð, ásamt áfastri eða frístandandi byggingu t.d. bílskúr. Mænishæð skal vera að hámarki 6,5 m hæð gólfkóta aðalhæðar. Óheimilt er að bílskúrar eða aðrar stakstæðar byggingar standi nær götu en aðalbygging. Þakhalli skal vera á bilinu 15-35°.



#### 4.7.5 Friðuð hús - F

Húsið Jörfi 1 er friðuð samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80 frá árinu 2012. Þá er óheimilt er að breyta, raska, flytja eða spilla friðuðum húsum á einhvern hátt nema með leyfi Minjastofnunar Íslands samkvæmt sömu lögum.

Stuðla skal að því að húsið, garðurinn og Jörfalækurinn meðfram húsinu sé varðveitt sem ein heild og eigi sé innsýn skert. Leitast skal við að viðhalda heildaryfirbragði á lóðinni í takti við byggingarstíl og aldur húss. Þá skulu öll ný mannvirki s.s. skýli, pallar, girðingar o.fl. taka mið af stíl aðalbyggingar eða eldri tíðaranda eftir því sem á við.

### 4.8 Athafna- og veitulóð

Lögð er áhersla á góða ásýnd lóða og vandaðan frágang. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo að engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Óheimilt er að geyma báta, óskráð ökutæki og aðra lausamuni nema á þar til gerðum svæðum sem samþykkt hafa verið af bæjaryfirvöldum. Þá skal lágmarka ónæði af starfsemi utan hefðbundins dagvinnutíma.

#### 4.8.1 Veitulóð – V1

Aðeins er heimil ein bygging er tengist innviðum og/eða veitum bæjarins á lóðinni. Mænishæð skal vera að hámarki 4,0 m hæð gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 0-35°.

#### 4.8.2 Athafnalóð – A1

Aðeins er heimilt að hafa starfsemi á lóðinni þar sem lítil hætta er á mengun s.s. léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, skrifstofur, vörugeymslur, veitustarfsemi og verslun. Þá er heimilt að byggja að hámarki fjórar einnar hæðar stakstæðar byggingar á lóðinni. Heimilt er að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsli á lóð, innan byggingarreits. Mænishæð skal vera að hámarki 5,0 m hæð gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 15-35°.

#### 4.8.3 Gatnakerfi, bílastæði, gönguleiðir og opin svæði

Aðkoma að svæðinu er um Desjarmýrarveg.

Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frá gegnin. Almenn skal gera ráð fyrir 2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Á lóð fyrir athafnastarfsemi skal gera ráð fyrir nægjanlega mörgum bílastæðum til þess að anna þeirri starfsemi sem þarf fer fram. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir bílastæðum á lóð. Þá er gert ráð fyrir 13 almenningsbílastæðum sem deilast á þrjá staði. Að öðru leiti skal frágangur þ.á.m. fyrir hreyfihamlaða vera í samræmi við Byggingarreglugerð 112/2012.



Gert er ráð fyrir tveggja metra breiðum gangstéttum við götur, ásamt gangstétt milli Dagsbrúnar og Jörfa á tveimur stöðum, sjá uppdrátt. Einnig eru gert ráð fyrir að hverfið tengist öðrum hverfum, útivistar- og íþróttasvæðum með göngustígum.

Til stendur að endurbæta Desjarmýrarveg og þrengja veginn til þess að hægt sé að koma fyrir gangstétt meðfram Desjarmýrarvegi að sunnan verðu við Jörfa 1. Þá er heimilt að koma upp hraðalækkandi aðgerðum á göturnar Jörfa og Dagsbrún.

Lega göngustíga, nánari hönnun gatna og gatnamóta getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

Opið svæði er við Jörfalæk, næst Desjarmýrarvegi. Gæta skal að gróður og mannvirki skyggi ekki á Jörfa 1.

#### 4.8.4 Veitur

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í eða með götum og gangstéttum, nema stofnlögn vatnsveitu, rafmagns og ljósleiðari sem liggur í gegnu hverfið. Byggðin mun tengjast núverandi veitukerfi á Bakkagerði.

#### 4.8.5 Kvaðir

Kvöð er um lagnaleið og aðgengi að lögnum á eftirfarandi lóðum; Dúntún, Sólgarður, Sólvangur, Ásbrún og Sauðabrún (spennistöð). Nánari staðsetning sést á deiliskipulagsuppdrætti.

Kvöð er um gangstétt og aðgengi fólks (með virkum ferðamáta) gegnum lóð Dúntúns. Leiðbeinandi lega er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

### 4.9 Heildarásýnd byggðar og minjar

Stuðlað skal að heildarásýnd og svipmót byggðar við Desjarmýrarveg haldi sínum einkennum s.s. stærðarhlutföllum, byggingarstíl, afstöðu þeirra innbyrðis og rýmismyndun.

Nauðsynlegar framkvæmdir nærri þekktum minjum, s.s. við götur, gangstéttar, hús og lóðir, eru heimilaðar með takmörkum. Þær takmarkanir eru að sérstakar varúðar skal gætt við framkvæmdir þar sem minjar gætu fundist neðanjarðar og ef minjar finnast skal stöðva framkvæmd án tafar og hafa sambandi við Minjastofnun Íslands.

### 4.10 Almennir skilmálar

#### 4.10.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.



#### 4.10.2 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæliblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, mænisstefnu og kvaðir ef einhverjar eru. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Hæðarblöð sýna gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk, lóðarhæðir á baklóðarmörkum og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofna.

#### 4.10.3 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal þannig vera að aðgengi að þeim sé gott og þær eru lítt áberandi.

#### 4.10.4 Frágangur lóðar

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Lóðarhafar skulu leysa ofanvatnsmál innan lóðar.

#### 4.10.5 Niðurrif

Niðurrif húsa er óheimilt nema að fyrir því séu ríkar ástæður og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinagerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Einnig skal lóðarhafi lýsa með teikningum fyrirætlanum um mannvirkjagerð á lóðinni. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirlöðum. Leyfi fyrir niðurrifi er háð samþykki frá byggingar- og skipulagsyfirlöðum, heilbrigðiseftirliti og eftir atvikum Minjastofnunar Íslands. Þá skal byggingarleyfi fyrir nýju húsi samþykkt samhliða.

## UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Líkleg áhrif af stefnu deiliskipulagsins á umhverfið eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

### 5.1 Umhverfisáhrif

Áhrif á *jarðfræði* og *jarðmyndanir* eru metin engin. Engar merkar jarðmyndanir eru þekktar innan svæðisins.



Áhrif á *gróður og dýralíf* eru metin óveruleg. Fyrirhugað byggð er á fyrrum landbúnaðarlandi, sem er gróið og fram ræst. Gera má ráð fyrir að nýjar byggingarframkvæmdir raski gróðri á svæðinu. Svæðið er innan þéttbýlis og búið er að leggja hluta af gatnakerfi hverfisins.

Áhrif á *landnotkun* eru metin óveruleg. Ekki er verið að ganga á land sem nú er notað er til ræktunar.

Áhrif á *landslag og ásýnd* eru metin óveruleg. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd. Fyrirhugað byggð er innan þéttbýlismarka, lágreist, styrkir núverandi götumynd og myndar heildrænt svipmót byggðar.

Áhrif á *samfélag* eru metin jákvæð. Horft er til þess að vaxtarmöguleikar í atvinnuuppbyggingu séu til staðar í hverfinu. Þá er eftirspurn eftir íbúðahúsalóðum tilkomin vegna væntanlegrar atvinnuuppbyggingar á Bakkagerði og vinsældar staðarins sem sumardvalarstaðar.

Áhrif á *öryggi* eru metin jákvæði. Tillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu gangstétta um hverfið ásamt göngu- og hjólatengingum við önnur hverfi og útivistar- og íþróttasvæði.

Áhrif á *minjar* eru metin óveruleg. Skv. fornleifaskráningu fundust þrjár friðaðar minjar á svæðinu en engar friðlýstar minjar. Aðeins fundust heimildir um þessar þrjár friðuðu minjar en engin ummerki ofanjarðar. Þá þarf að tilkynna Minjastofnun Íslands um áður óþekktar minjar og einnig ef minjar finnast nærri þekktum minjasvæðum.

Áhrif á *friðuð hús* eru metin óveruleg. Tillagan gerir ráð fyrir að gamli Jörfi, garðurinn og Jörfalækurinn meðfram húsinu sé varðveitt sem ein heild og ekki sé innsýn skert.

## KYNNING OG SAMRÁÐ

### 6.1 Kynning og samráð

Við kynningu á vinnslutillögu þessari fá samráðs-, umsagnar- og hagsmunaaðilar (t.d. íbúar) tækifæri á að kynna sér tillögudrög og senda inn athugasemdir meðan á vinnu við skipulagið stendur.

Samráðs- og umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Rarik
- HEF veitur
- Vegagerðin