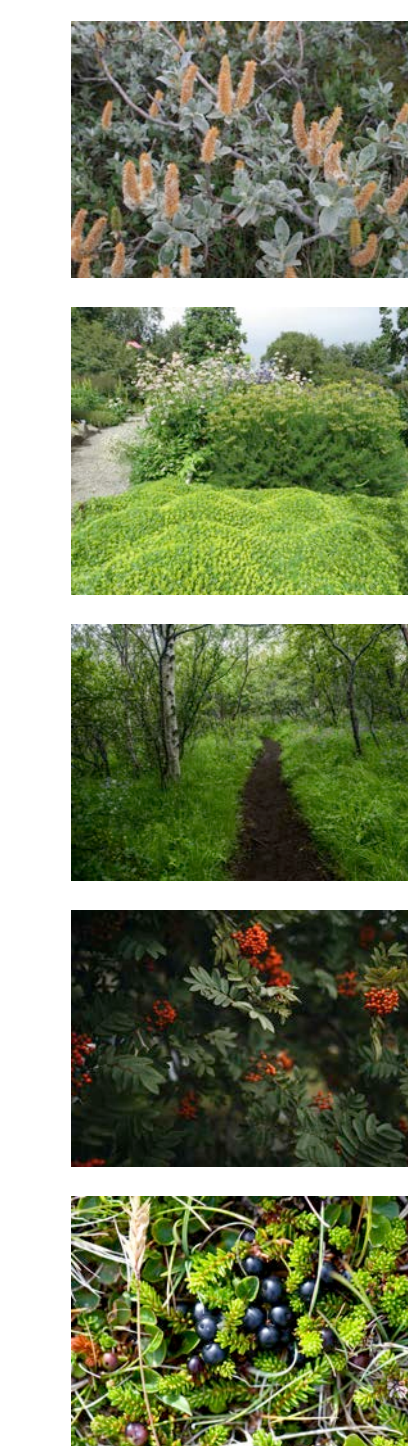


SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Fornleifar - uppmældar
- Fornleifar
- Hverfisvernd
- veggur, súla, stólpi
- steipt stéttir og bílastæði
- gras
- þéttur íslenskur lággróður
- mól
- garður
- göngustigur
- Klettur

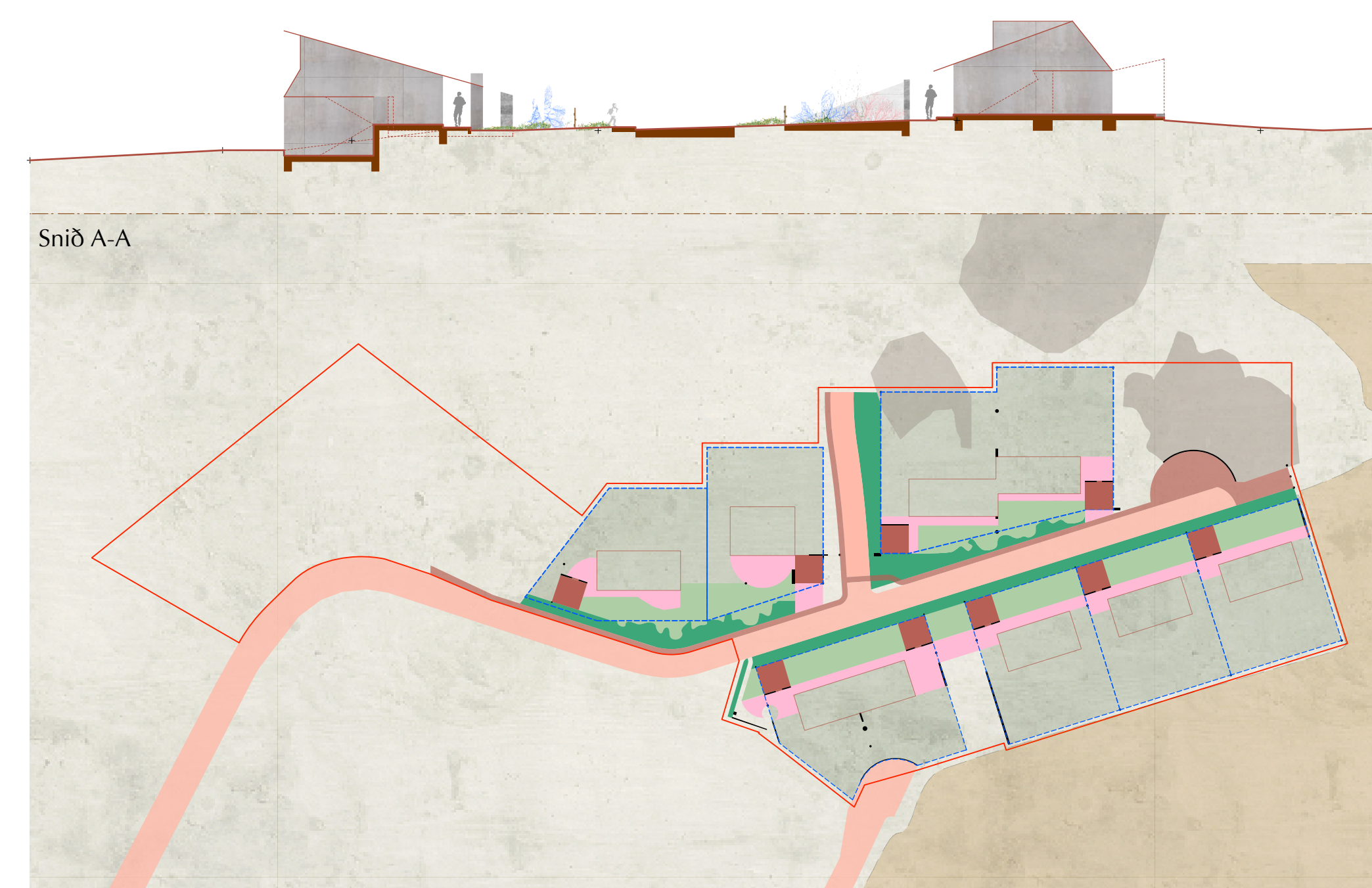
FLÓRA



	Lóðir	Byggingarreitur	nýtingarhlutfall
23	865 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.17
25	850 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.175
27	825 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.18
29	825 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.18
46	550 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	0.18
48	550 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	0.18
50	800 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	0.175
52	800 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	0.175
54	800 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	0.175



Aðalskipulag Djúpavogshrepps 2008 - 2020



Útlínur skipulagssvæðis, byggingarreitur, bílastæði og gróður sýnt með skematískum hætt

**TGJ**  
hönnun · ráðgjöf · rannsóknir

Tjarnargötu 4, 101 Reykjavík - Sími: 562 7750  
www.tgj.is | www.telja.is | tgj@tgj.is

DEILISKIPULAG

Hnitasetning lóðar: Bæjargrunnur Djúpavogs

teiknað: HK ljósmyndagrunnur: Loftmyndir ehf.

mælikvarði: 1/500 dagsetning: 16.05.2019

staða: í vinnslu

DJÚPIVOGUR  
EFSTI HLUTI BORGARLANDS  
DEILISKIPULAG



**DJÚPIVOGUR  
EFSTI HLUTI BORGARLANDS  
DEILISKIPULAG**

**16. maí 2019**

**Unnið fyrir sveitarstjórn Djúpavogshrepps**

**EFNISYFIRLIT**

1. Inngangur .....	3
1.1 Staðhættir og lýsing á byggð .....	3
1.2 Saga, fornleifar og mannvirki .....	3
1.3 Afmörkun skipulagssvæðis .....	5
1.4 Skipulagsleg staða.....	5
1.3.1 Landsskipulag.....	5
1.3.2 Aðalskipulag.....	6
1.3.3 Deiliskipulag.....	7
1.3.4 Cittaslow.....	7
2. Umhverfisáhrif.....	7
3. Viðfangsefni og áherslur deiliskipulags.....	8
4. Skipulags- og byggingarskilmálar .....	8
4.1 Lóðir, byggingar og byggingarskilmálar.....	8
4.1.1 Borgarland 23-29 .....	8
4.1.2 Borgarland 46-54 .....	10
4.1.3 Borgarland 19 og 21.....	10
4.1.4 Mæli- og hæðarblöð .....	11
4.1.5 Ákvæði laga og reglugerða .....	11
4.2 Aðkoma og gatnakerfi .....	11
4.3 Gönguleiðir.....	11
4.4 Fornleifar .....	12
4.5 Veitur.....	12
4.6 Sorp .....	12
5. Kynning og samráðsaðilar .....	12



## 1. INNGANGUR

### 1.1 STAÐHÆTTIR OG LÝSING Á BYGGÐ

Segja má að gatan Borgarland með sínum botnlöngum og sveigjum ásamt götunni Hlíð, myndi nokkurs konar hverfi 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 sem afmarkar svæðið í suðri, rís landið til norðurs og nær mestri hæð við skammt sunnan við útmörk byggðarinnar í norðri en þaðan hallar það í átt til sjávar.

Gatan Borgarland teygir sig frá Djúpavogsvegi (98) til norðurs og sveigir svo til norðausturs. Í sveigjunni kljúfa botnlangar sem tilheyra götunni til vesturs (hús nr. 1–3) og austurs (hús nr. 10–14). Gatan fylgir svo stefnu allstórs berggangs sem afmarkar byggðina að vestanverðu. Um 100 m norðar eru önnur krossgatnamót þar sem annar botnlangi gengur til austur (lóðir nr. 24–28) en gatan Borgargarður, sem er gömul aðkomuleið, til vesturs. Um 120 m norðar tekur gatan vinkilbeygju til austurs. Skammt frá beygjunni er heimreið að Melum til norðurs. Við þau mót sveigir gatan nokkuð til norðurs uns hún rennur saman við gömlu aðkomuleiðina um Kaupstaðarklifið (Klifið) sem nú er gönguleið. Skammt vestan við Klifið er akfær slóði sem liggur til norðurs og tengist Víkurlandi rúmum 400 m neðar.



Mynd 1. Borgarland (mynd: Loftmyndir ehf).

Flestar lóðir við Borgarlandi eru fullbyggðar. Neðstu húsin standa í slakkanum skammt ofan við Djúpavogsveg, og er byggð beggja vegna götunnar allt þar til komið er að efstu húsunum í námunda við heimreiðina að Melum.

Frá náttúrunnar hendi er svæðið nokkuð berangurslegt, melar og klapparskot í bland við gras- og mýrlendi. Allvöxtulegir garðar eru þó víða við hús sérstaklega þar sem nýtur skjóls undir bergganginum.

### 1.2 SAGA, FORNLEIFAR OG MANNVIRKI

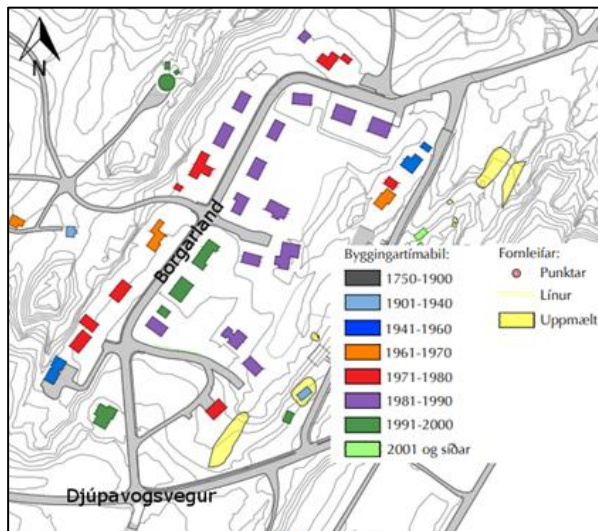
Saga svæðisins er fremur tíðindalítill, en eins og fyrr segir lá aðkomuleið til Djúpavogs um Borgargarð austur að Klifi um svæðið, u.p.b. þar sem hús nr. 34 og nr. 38/40 standa nú<sup>1</sup>. Engin ummerki eru um gömluleiðina. Í fornleifaskráningu segir að býlin Borg og Sólheimar

<sup>1</sup> Andrés Skúlason (2019): Munnleg heimild.

hafi staðið á því svæði sem fella má undir Borgarland nú<sup>2</sup>. Býlið Borg stóð þar sem nú stendur samnefnt hús á lóð nr. 1 við Borgarland. Bæjarstaði Sólheima var litlu vestan við samnefnd hús sem nú stendur á lóð nr. 19 við Borgarland. Auk fornleifa í nágrenni þessara fyrrum býla, er fornleifar víða að finna á baklóðum húsa sem standa undir bergganginum. Einnig finnast fornleifar í nágrenni við býlið Hlíð, þ.e. í mörkum lóða við Borgarland og götuna Hlíð (sjá nánar kort 1).



Kort 1. Fornleifaskráning fyrir Borgarland frá 2018.



Kort 2. Aldur húsa við Borgarland. Tekið úr tillögu að verndarsvæði í byggð á Djúpavogi frá 2017.

Byggðin við Borgarland er sú yngsta í þéttbýlinu á Djúpavogi en meginþorri hennar er reistur á síðasta þriðjungi 20. aldar þó vissulega séu þar eldri byggingar, sú elsta hluti Borgarlands 1 (Borgar) sem reist var árið 1941 (sjá kort 2).



Mynd 2. Efsti hluti Borgarlands. Sólheimar fyrir miðri mynd (mynd: Andrés Skúlason).

<sup>2</sup> Kristborg Þórsdóttir (2018). *Aðalskráning fornleifa á Djúpavogi: Þéttbýli*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands ses (FS671-16302).

### 1.3 AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS OG GRUNNÁSTAND

Í deiliskipulagstillögu þessari er horft til efsta hluta Borgarlands. Beggja vegna götunnar er horft til þess að skipuleggja byggð á þeim hluta þar sem byggð sleppir nú. Ennfremur eru lóðir nr. 17, 19 og 21 afmarkaðar í skipulaginu en þar standa nú þegar íbúðarhús. Samtals er svæði um 1,4 ha að stærð.

Vestari hluti svæðisins norðan götunnar er því þegar byggður og umhverfis byggingarnar eru garðsvæði. Austari hlutinn norðan götunnar einkennist af hallandi landi móti norðri, tveimur klettum eða klettabungum sem setja svip á svæðið. Land er almennt gróðurlítið er frá eru taldar lúpínubreiður fast við götuna. Sunnan götunnar eru lúpínubreiður sömuleiðis áberandi við íslenskan móagróður en litlar klettanibbur stinga sér hér og þar.

Líkt og rakið er í kafla 1.2 er fjölda skráðra fornleifa að finna í námunda við afmarkað skipulagssvæði. Innan skilgreinds skipulagssvæðis er hins vegar ekki að finna fornleifar (sbr. skipulagsuppdrátt). Finnist áður ókunnar fornminjar við nánari útfærslu einstakra þátta deiliskipulagsins og/eða við framkvæmdir verður Minjastofnun tilkynnt um slíkt sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012.



Kort 3. Afmörkun deiliskipulagssvæðis.

### 1.4 SKIPULAGSLEG STAÐA

#### 1.3.1 LANDSSKIPULAG

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2016 segir að skipulag byggðar í þéttbýli eigi að stuðla að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð. Lögð er áhersla á gæði hins byggða umhverfis og að dregnir séu fram þættir sem almennt geta stuðlað að eftirsóknarverðu nærumhverfi. Lög 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

sambætta stefnu um byggð og samgöngur með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreytta ferðamáta.

### 1.3.2 AÐALSKIPULAG

Samkvæmt Aðalskipulagi Djúpavogshrepps 2008–2020 er Borgarland skilgreint sem íbúðarsvæði með opnum svæðum til sérstakra nota (leiksvæði og útivistarsvæði), óbyggt svæði með hverfisvernd, gönguleiðir auk einnar þjónustulóðar. Innan afmarkaðs deiliskipulagssvæðis er hins vegar að finna auk íbúðarsvæðis, óbyggt svæði með og án hverfisverndar.



Kort 3. Aðalskipulag Djúpavogshrepps 2008 – 2020. Rauður hringur dreginn utan um deiliskipulagssvæði.

Í meginmarkmiðum aðalskipulagsins<sup>3</sup> segir að stefnt skuli fjölgun íbúa í sveitarfélaginu, s.s. með auknu framboði á skipulögðum svæðum undir íbúabyggð. Í kafla um íbúðarsvæði<sup>4</sup> segir að aðalskipulagi sé tekin sú stefna að marka íbúðarbyggðarsvæði norðan við núverandi íbúðarbyggð við Borgarland. Þá segir að með þessari ráðstöfun hafi verið komið til móts við hugmyndir íbúa á Djúpavogi, auk þess sem heildstæðari mynd fái af íbúðarbyggð svæðisins og núverandi byggð sé styrkt og þétt.

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

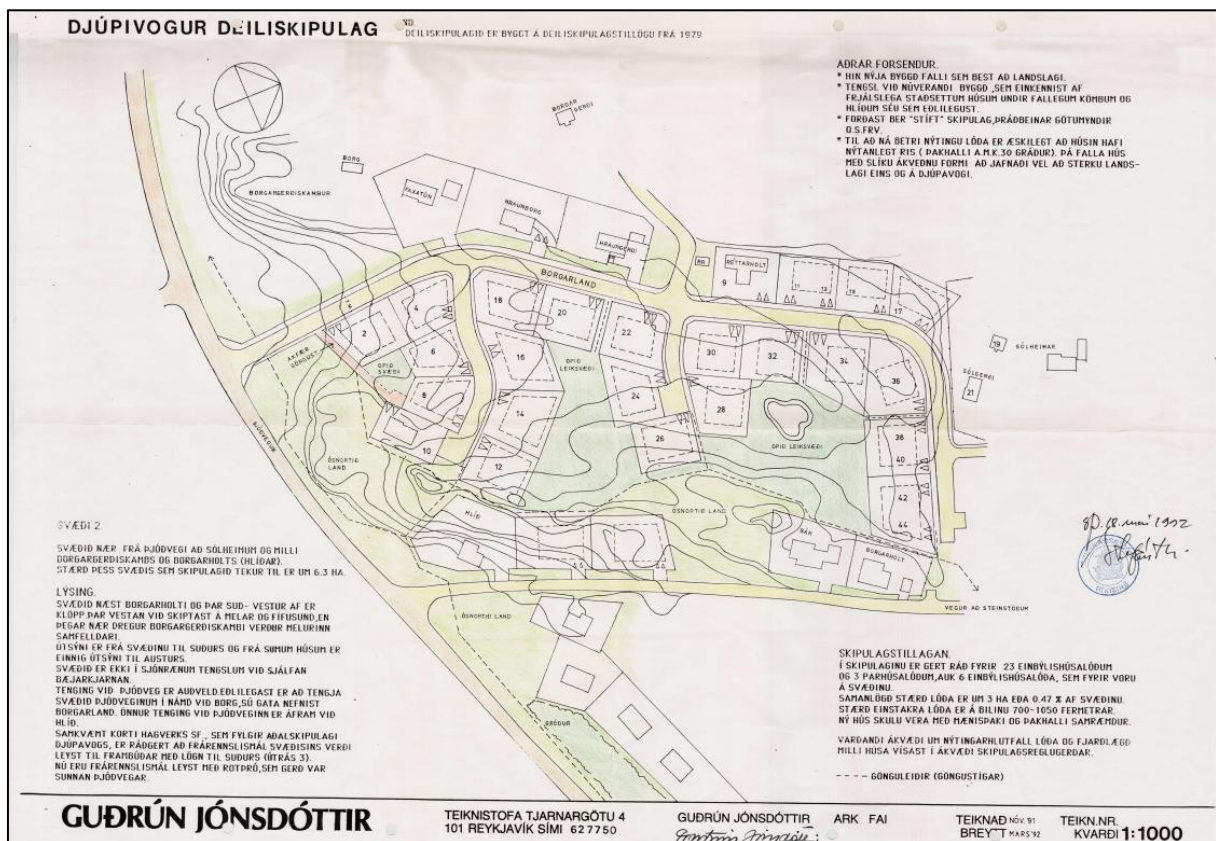
<sup>3</sup> Sjá kafla 1.2 í greinargerð skipulagsins.

<sup>4</sup> Sjá kafla 5.9 í greinargerð skipulagsins.

### 1.3.3 DEILISKIPULAG

Deiliskipulag fyrir Svæði 2 milli Borgargerðiskambbs og Borgarholts er í gildi. Skipulagið var staðfest 18. maí 1992 og nær yfir núverandi byggð í Borgarlandi auk byggðar við götuna Hlíð. Þannig ná mörk deiliskipulagsins yfir hús sem nú sendur á lóð nr. 21 og lóðir nr. 42/44. Mörk núverandi deiliskipulagstillögu leggjast því að mörkum gildandi skipulags.

Í gildandi skipulagi segir að ný byggð falli sem best að landslagi, að byggð ákvarðist af frjálslega staðsettum húsum, forðast skuli „stíft“ skipulag, s.s. þráðbeinar götummyndir. Þá er einnig lagt til að nýta lóðir sem best með því að hús hafi nýtanleg ris.



Kort 4. Gildandi deiliskipulag fyrir Svæði 2 milli Borgargerðiskambbs og Borgarholts.

### 1.3.4 CITTASLOW

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.

## 2. UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

EKKI er talið að deiliskipulagið hafi ekki í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif eða kalli á samanburð milli kosta. Rík áhersla er lögð á að allar framkvæmdir falli vel að landi, að klettum verði ekki raskað og að umhverfissraski sé haldið í lágmarki.

### 3. VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir uppbyggingu fimm einbýlishúsa og tveggja tvíbýlishúsa.

færslu á aðkomuvegi og bílastæði fyrir 40 bíla nokkru norðar en núverandi stæði. Einnig er gert ráð fyrir uppbyggingu stígakerfis, kirkjutorgs og veggja auk þess sem umhverfi þjónustuhúss verður betrubætt. Þá er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir starfsfólk og lítilli geymslu norðan þjónustuhúss.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er því að gera tillögu að aðkomuleiðum, bílastæðum, göngustígum, torgi og veggjum, gera tillögu að umhverfi þjónustuhúss, staðsetja byggingarreit fyrir geymslu og setja fram skilmála um húsgerð.

Megináherslur skipulagsins eru að uppbygging bæti ásýnd staðarins, rýri ekki staðhætti, landslag og menningarminjar. Að skapað verði umhverfi sem mætir væntingum og þörfum landeigenda, sóknarnefndar og gesta sem sækja staðinn heim. Til að mæta þeim áherslum skal uppbygging falla vel að landi og skal skipulagið draga skýr mörk milli bæjarstæðis á Þingeyrum og kirkjustaðarins til að tryggja að landeigendur verði fyrir lágmarkstruflun vegna umferðar gesta. Aðgengi að byggingum skal vera gott og greina skal skýrt á milli akandi og gangandi umferðar. Þá skal dregið úr truflun vegna akandi umferðar eins og kostur er og kyrrstæðir bílar staðsettir með þeim hætti að þeir spilli sem minnst útsýni og umhverfisgæðum. Tryggja skal næði eins og framast er unnt og skapa tækifæri fyrir fólk að stjórna eigin aðstæðum. Þar sem þarfir og væntingar landeigenda, sóknarnefndar og gesta kunna að vera ólíkar, þarf deiliskipulagið að tryggja að samvera og samspil þeirra verði með sem jákvæðustum hætti. Lögð er sérstök áhersla á að allur frágangur að framkvæmdum loknum sé vandaður.

### 4. SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Deiliskipulagið tekur yfir 1,2 ha svæði í efsta hluta Borgarlands. Land innan skipulagssvæðisins er skilgreint sem íbúðarsvæði og óbyggt svæði með og án hverfisverndar. Í skipulaginu er ekki sett fram áfangaskipting heldur gert er 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

Í deiliskipulaginu eru afmarkaðar 8 misstórar lóðir (nýtingarhlutfall er ):

##### 4.1.1 BORGARLAND 23-29

###### **Almennir skilmálar:**

Húsaqerðir: Á lóðunum er heimilt að reisa tveggja hæða einbýlishús. Til að viðhalda heildarásýnd byggðarinnar við Borgarland, að eftirsóknarverð götummynd skapist og varna því að einstakar byggingar skeri sig frá annarri byggð, er mælt til þess að landhalli verður nýttur

eins og kostur er. Mælst er til þess að þakhæð sé ekki hærrí en 5,5 m yfir hæð gangstéttar, og því sé neðri hæð húsa niðurgráfin í heild eða að hluta.

Húsgerð, þakgerð og efnis- og litaval er frjálst en sterklega er mælst til þess að horft sé til 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.

**Frágangur lóðar:** Séu byggingar niðurgráfnar 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. Á lóðamörkum gagnvart óhreyfðu landi og þegar byggðum lóðum skal miða við óbreytta landhæð. 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. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Vanda skal sérstaklega framkvæmdir og umgengni þar sem klettur eru innan lóðar.

**Gróður, veggir og girðingar:** Til að skapa stigul milli almenningsrýma og einkarýma og veita skjól 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 framan við hús líkt og víða má sjá í Borgarlandi; og 2) reistir séu veggir inn á lóðum eða við lóðarmörk. Þannig er gerð tillaga 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 deiliskipulagsuppdrætti og má hæð þeirra vera allt að 1,5 m.

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

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

**Bílastæði:** Tvö bílastæði eru á hverri lóð í samræmi við staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti.

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

### **Sérákvæði:**

- **Borgarland 23:** Lóðin er 865 m<sup>2</sup> að stærð og heimilt er að innan hennar rísi allt að 250 m<sup>2</sup> einbýlishús.
- **Borgarland 25:** Lóðin er 850 m<sup>2</sup> að stærð og gert er ráð fyrir að innan hennar rísi allt að 250 m<sup>2</sup> einbýlishús.
- **Borgarland 27-29:** Hvor lóð er 825 m<sup>2</sup> að stærð og gert er ráð fyrir að allt að 220 m<sup>2</sup> samtengd einbýlishús rísi á hvorri lóð. Samræma skal útlit, þakform, lita- og efnisval húsanna og mælst er til að byggingarnar séu hannaðar af sama aðila.

#### 4.1.2 BORGARLAND 46-54

##### **Almennir skilmálar:**

Húsagerðir: Á lóðunum er heimilt að reisa einnar hæðar íbúðarhús með manngengu risi, þó aldrei hærra en 6 m miðað við götukóta. Húsgerð, þakgerð og efnis- og litaval er frjálst, en til að viðhalda heildarásýnd byggðarinnar við Borgarland, að eftirsóknarverð götummynd skapist og varna því að einstakar byggingar skeri sig frá annarri byggð, skal gæta vel að tryggja samræmda heildarásýnd byggðarinnar. Allar útbyggingar skulu rúmast innan byggingarreita.

Frágangur lóða: Á lóðamörkum gagnvart óhreyfðu landi og þegar byggðum lóðum skal miða við óbreytta landhæð. 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. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Vanda skal sérstaklega framkvæmdir og umgengni þar sem klettur eru innan lóðar.

Gróður, veggir og girðingar: Til að skapa stigul milli almenningsrýma og einkarýma og veita skjól 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 framan við hús líkt og víða má sjá í Borgarlandi; og 2) reistir séu veggir inn á lóðum eða við lóðarmörk. Þannig er gerð tillaga 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 deiliskipulagsuppdrætti 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 fokheldisvottorðs. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Bílastæði: Tvö bílastæði eru á hverri lóð í samræmi við staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti.

##### **Sérákvæði:**

- Borgarland 46-48: Lóðin er 800 m<sup>2</sup> að stærð og gert er ráð fyrir að innan hennar risi allt að 260 m<sup>2</sup> parhús (þ.e. hvor íbúð 130 m<sup>2</sup>). Lóðinni skal úthlutað til eins eða tveggja aðila, en aðaluppdrátt skal leggja fram eins og um eitt hús sé að ræða. Samræma skal lita- og efnisval á húsinu.
- Borgarland 50-54: Lóðir eru 800 m<sup>2</sup> að stærð og innan hvorrar er heimilt að reisa allt að 180 m<sup>2</sup> einbýlishús.

#### 4.1.3 BORGARLAND 17, 19 OG 21

Í deiliskipulagstillögunni eru lóðir nr. 19 og 21 afmarkaðar:

- Borgarland 19: Lóðin er 1040 m<sup>2</sup> að stærð og á henni stendur 38,4 m<sup>2</sup> íbúðarhús ásamt bílastæði.
- Borgarland 21: Lóðin er 920 m<sup>2</sup> að stærð og á henni stendur 113 m<sup>2</sup> íbúðarhús ásamt bílastæði.

#### **4.1.4 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 undir sérskilmálum (sjá kafla 4.1.1 og 4.1.2). Ef tilefni þykir til skal taka á stöllum gólfkóta í húsum við gerð hæðarblaða.

#### **4.1.5 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 Djúpavogshrepps. Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála.

#### **4.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI**

Aðkoma að svæðinu er um götuna Borgarland. Gert er ráð fyrir að vegslóði sem beygir til norðurs rétt vestan við Klifið verði aflagður og horft verði til tengingar sem er í samræmi við Aðalskipulag Djúpavogshrepps 2008 – 2020. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir tengingu til móts við Borgarland 42 til norðausturs í átt að Víkurlandi, samfara því sem Borgarland er gert að botngötu skammt vestan við Klifið. Í deiliskipulaginu er þessi tillaga útfærð ennfrekar. Þar sem svæðið norðan við núverandi skipulagssvæði hefur enn ekki verið skipulagt er á þessum tímapunkti ekki hægt að fullyrða að umrædd tenging til norðausturs muni tengjast Víkurlandi eða verða botnlagagata.

Í deiliskipulaginu er gert ráð að gatan Borgarland haldi áfram sem húsagata að hámarki 6 m breið. Fyrirhuguð gata til norðausturs tekur hins vegar á sig form vistgötu sem verður mjórri.

#### **4.3 GÖNGULEIÐIR**

Í tillögunni er lögð áhersla á að aðskilnað gangandi og akandi umferðar eins og kostur er, til að tryggja öryggi þeirra sem þarna fara um. Gert er ráð fyrir steipt gangstétt fylgi áfram norðurhlið Borgarlands og tengist núverandi gönguleið um Klifið. Þá gerir tillagan einnig ráð fyrir uppbyggðum göngustígum beggja vegna lóðar nr. 46 og 48. sem tengja gönguleiðir um skipulagssvæðið til suðurs við aðra hluta Borgarlands, götuna Hlíð og göngustíga tengja svæðið við aðra hluta þéttbýlisins. Skulu uppbyggðir göngustígar hafðir rúmir og yfirborðslag þannig að vel henti til þeim sem um þá fara. Vanda þarf til uppbyggingar og frágangs á stígum. Mælt er til að hæð stíga fylgi hæð lands og stígar fylgi landhalla. Staðsetning og lega göngustíga er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

#### 4.4 FORNLEIFAR

Líkt og rakið er í kafla 1.2 er fjölda skráðra fornleifa að finna í námunda við kirkjustaðinn. Innan skilgreinds skipulagssvæðis er hins vegar aðeins að finna fornleifar í jöðrum þess, þar sem ekki er gert ráð fyrir að neinum framkvæmdum (sbr. skipulagsuppdrátt). Finnist áður ókunnar fornminjar við nánari útfærslu einstakra þátta deiliskipulagsins og/eða við framkvæmdir verður Minjastofnun tilkynnt um slíkt sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012.

#### 4.5 VEITUR

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir.

#### 4.6 SORP

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

### 5. KYNNING OG SAMRÁÐSAÐILAR

Í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var ekki tekin saman lýsing á skipulagsverkefninu enda liggja allar meginforsendur þess fyrir í aðalskipulagi.

*[Hér kemur lýsing á framvindu við afgreiðslu skipulagsins hjá sveitarfélaginu fram að auglýsingu]*

Umsagnaraðilar skipulagsins eru eftirfarandi:

- Heilbrigðiseftirlit Austurlands.
- Minjastofnun.

*[Hér kemur lýsing á framvindu við afgreiðslu skipulagsins hjá sveitarfélaginu eftir auglýsingu]*

Helstu áfangar og tímasetningar skipulagsvinnunnar koma fram í töflu 1:

**Tafla 1. Helstu áfangar og tímasetningar skipulagsvinnunnar**

Verkþáttur	Dags.
Kynning á tillögu að deiliskipulagi og umhverfisskýrslu	maí 2019
Sveitarstjórn samþykkir auglýsingu á deiliskipulag	jún. 2019
Lögbundninn 6 vikna auglýsingafrestur hefst	jún. 2019*
Lögbundnum 6 vikna auglýsingafresti lýkur	ágú. 2019*
Endanleg samþykkt sveitarstjórnar	ágú. 2019*
Staðfesting Skipulagsstofnunar	ágú/sep. 2019*

\* Áætluð tímasetning