

DJÚPIVOGUR
EFSTI HLUTI BORGARLANDS
DEILISKIPULAG



DJÚPIVOGUR
EFSTI HLUTI BORGARLANDS
DEILISKIPULAG

16. maí 2019
uppfært 5. júní 2019
uppfært 5. september 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.....	9
4.1 Lóðir, byggingar og byggingarskilmálar	9
4.1.1 Borgarland 23-29	9
4.1.2 Borgarland 46-54.....	10
4.1.3 Borgarland 19 og 21	11
4.1.4 Mæli- og hæðarblöð	11
4.1.5 Ákvæði laga og reglugerða	12
4.2 Aðkoma og gatnakerfi	12
4.3 Gönguleiðir	12
4.4 Fornleifar	12
4.5 Veitur	12
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 íbúðarhverfi 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 það í átt til sjávar.

Borgarland teygir sig frá Djúpavogsvegi til norðurs og sveigir svo til norðausturs. Í sveigjunni kljúfa botnlangar, sem tilheyra götunni, sig til vesturs (hús nr. 1–3) og austurs (hús nr. 10–14). Gatan fylgir svo stefnu berggangsins sem afmarkar byggðina að vestanverðu. Um 100 m norðar eru önnur krossgatnamót þar sem annar botnlangi gengur til austurs (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 til Djúpavogs um Kaupstaðarklif (Klif) 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

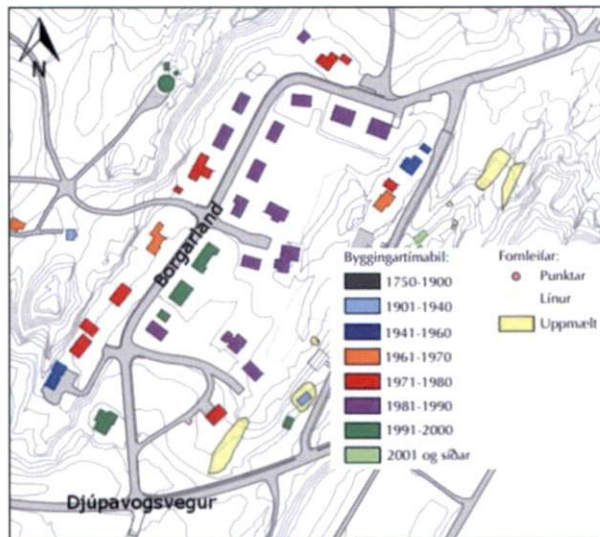
Saga svæðisins er fremur tíðindalítill, en eins og fyrr segir lá aðkomuleið til Djúpavogs um Borgargarð austur að Klifi um svæðið, u.þ.b. þar sem hús nr. 9, 34 og nr. 38/40 standa nú¹. Engin ummerki eru um gömlu leiðina. Í fornleifaskráningu segir að býlin Borg og Sólheimar

¹ Andrés Skúlason (2019): Munnleg heimild.

hafi staðið á því svæði sem nú kallast Borgarland². Býlið Borg stóð þar sem nú stendur samnefnt hús á lóð nr. 1. Bæjarstæði Sólheimar var hins vegar á sama stað og nú stendur samnefnt hús nr. 19 við Borgarland, og er hluti af grunnni eldra hússins ennþá sýnilegur við sökkulveggi yngra hússins. 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).

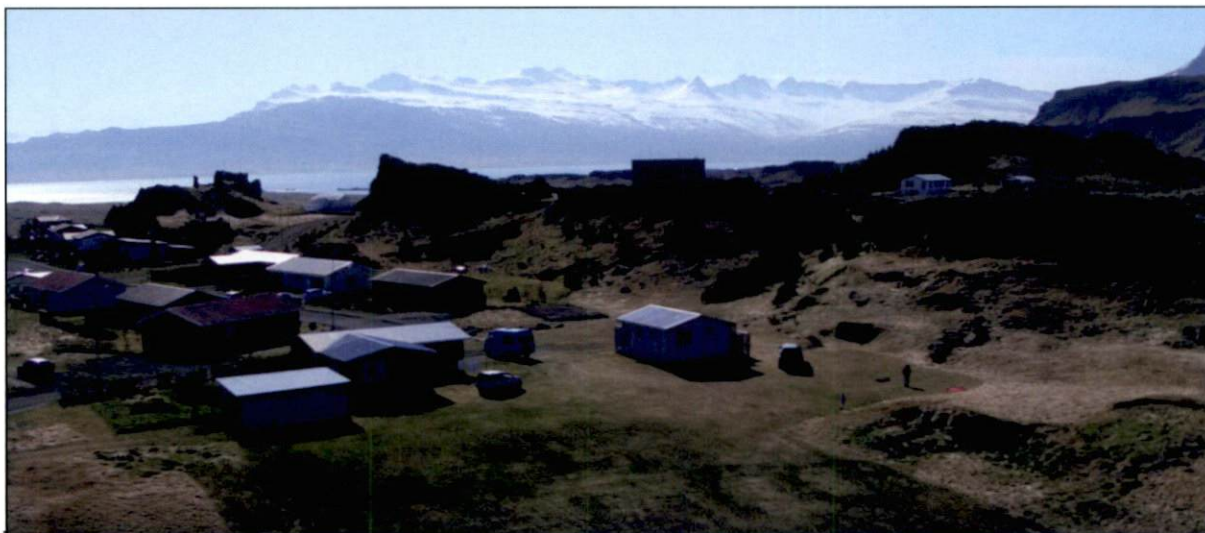


Kort 1. Fornleifaskráning fyrir Borgarland frá 2018.



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

Byggðin við Borgarland er sú yngsta í þéttbýlinu á Djúpvaggi en meginhluti 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).

² Kristborg Þórsdóttir (2018). *Aðalskráning fornleifa á Djúpvaggi: Þéttbýli*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands ses (FS671-16302).

1.3 AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS OG GRUNNÁSTAND

Þessi deiliskipulagstillaga nær 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. 19 og 21 afmarkaðar í skipulaginu en þar standa nú þegar íbúðarhús. Samtals er svæðið 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 ef frá eru taldar lúpínubreiður fast við götuna. Sunnan götunnar eru lúpínubreiður sömuleiðis áberandi sem og íslenskur móagróður en litlar klettanibbur stinga sér upp hér og þar.

Líkt og rakið er í kafla 1.2 er fjölda skráðra fornleifa að finna í nágunda við afmarkað skipulagssvæði. Innan skilgreinds skipulagssvæðis er hins vegar að finna tvær fornleifar á lóð nr. 19 (SM-233:208 – tóft af útihúsum; SM-233:130 – bæjarstæði Sólheima), sbr. skipulagsuppdrátt. Engin ummerki eru um býlið á yfirborði en líklegt er að mannvistarleifar sé að finna undir sverði.



Kort 3. Afmörkun deiliskipulagssvæðis.

1.4 SKIPULAGSLEG STAÐA

1.3.1 LANDSSKIPULAG

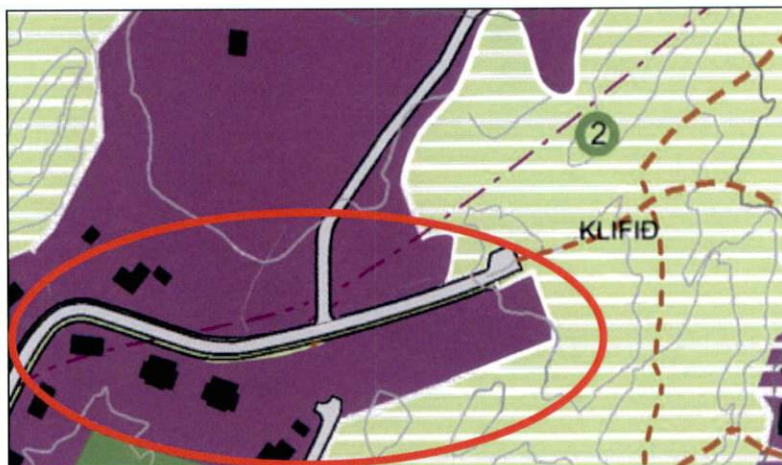
Í Landsskipulagsstefnu 2015-2016 segir að skipulag byggðar í þéttbýli eigi að stuðla að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð. Lögð er áhersla á gæði hins byggða umhverfis og að dregnir séu fram þættir sem almennt geta stuðlað að eftirsóknarverðu nærumhverfi. Lögð er áhersla á að sjónræn áhrif byggðar rýri sem minnst hlut náttúrunnar þegar unnið er í lítt snortinni náttúru og landslagi. Leggja skal áherslu á

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. Gera þarf óverulega breytingu á aðalskipulagi til að mæta þeim forsendum sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir.

Í breytingu á aðalskipulagi segir að leggja skuli áherslu að uppbygging á svæðinu „taki mið af núverandi byggð á svæðinu og horft sé til þess að skapa rökrétta, mannvæna og heildstæða ásýnd byggðar. Leggja skal áherslu á að skipulagning svæðisins ýti undir aðra ferðamáta en bíla með skilvirkum, rökréttum og aðlaðandi göngu- og hjólaleiðum. Að byggð á svæðinu rýri með engum hætti staðhætti, menningarlandslag og náttúru þess.“³



Kort 3. Aðalskipulag Djúpavogshrepps 2008 – 2020.

Rauður hringur er gróflega dreginn utan um deiliskipulagssvæði.

Í meginmarkmiðum aðalskipulagsins⁴ segir að stefnt skuli að fjölgun íbúa í sveitarfélaginu, s.s. með auknu framboði á skipulögðum svæðum undir íbúðarbyggð. Í kafla um íbúðarsvæði⁵ segir að í 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 þorpsins njóti hverfisverndar og þeim megi ekki raska eða spilla með neinum hætti.

³ Tillaga að breytingu á aðalskipulagi dags. 31. maí 2019.

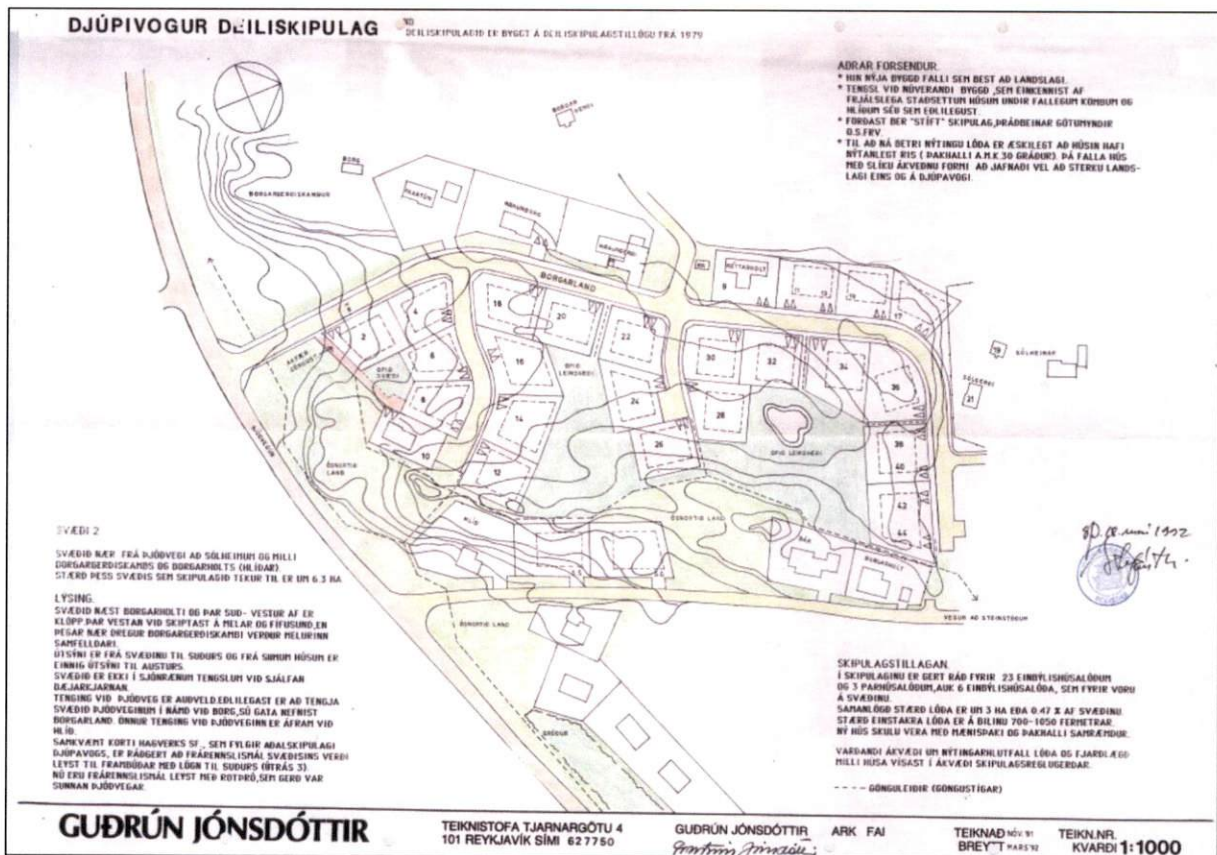
⁴ Sjá kafla 1.2 í greinargerð skipulagsins.

⁵ Sjá kafla 5.9 í greinargerð skipulagsins.

1.3.3 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. Útmörk deiliskipulagsins eru við lóð nr. 17 og lóðir nr. 42/44. Mörk núverandi deiliskipulagstillögu leggjast því að mörkum gildandi deiliskipulags.

Í gildandi skipulagi segir að ný byggð skuli falla sem best að landslagi, að byggð ákvarðist af frjálsglega 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 4. Gildandi deiliskipulag fyrir Svæði 2 milli Borgargerðiskambs 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 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 umhverfistraski sé haldið í lágmarki.

3. VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir uppbyggingu sjö einbýlishúsa og eins parhúss, afmörkun lóða og byggingarreita, gerð grein fyrir aðkomuleiðum, bílastæðum, veitum, sorpmálum og göngustígar staðsettir með all nákvæmum hætti.

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. 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, og gefið færi á fjölbreytni í uppbyggingu. Lögð er sérstök áhersla á að allur frágangur að framkvæmdum loknum sé vandaður.



Mynd 3. Horft til vesturs yfir skipulagssvæðið (tekið af Google Maps).



Mynd 4. Horft til austurs yfir skipulagssvæðið (tekið af Google Maps).

4. SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Deiliskipulagið tekur yfir 1,4 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 og er nýtingarhlutfall þeirra 0,225-0,294.

4.1.1 BORGARLAND 23-29

Almennir skilmálar:

Staðsetning húsa: Hús skulu alfarið standa innan byggingareits lóðar.

Húsagerð: Á lóðunum er heimilt að reisa tveggja hæða einbýlishús. Mælst er til þess að landhalli verði nýttur eins og kostur er svo viðhalda megi heildarásýnd byggðarinnar við Borgarland, að eftirsóknarverð götumynd skapist og að varnað verði því að einstakar byggingar skeri sig frá annarri byggð. Mælst er til þess að þakhæð sé ekki hærri en 5,5 m yfir hæð gangstéttar og því sé neðri hæð húsa niðurgráfin í heild eða að hluta.

Húsagerð, þakgerð og efnis- og litaval er frjálst en sterklega er mælst til þess að tryggja sem best 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.

Fráqanqur 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 samþykka aðaluppdrætti og gr. 7.2.4. í byggingarreglugerð 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 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 að 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 23:** Lóðin er 865 m² að stærð og heimilt er að innan hennar rísi allt að 250 m² einbýlishús.
- **Borgarland 25:** Lóðin er 850 m² að stærð og gert er ráð fyrir að innan hennar rísi allt að 250 m² einbýlishús.
- **Borgarland 27-29:** Hvor lóð er 825 m² að stærð og gert er ráð fyrir að allt að 220 m² 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:

Staðsetning húsa: Hús skulu alfarið standa innan byggingareits lóðar. Undantekningarlaust skal framhlið húsa vera við mörk byggingarreits að norðanverðu og fylgja mörkum hans til að tryggja heildstæða götumynd.

Húsagerð: Á lóðunum er heimilt að reisa einnar hæðar íbúðarhús með manngengu risi, þó aldrei hærra en 6 m miðað við götukóta. Húsagerð, þakgerð og efnis- og litaval er frjálst, en til að viðhalda heildarásýnd byggðarinnar við Borgarland, 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.

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 samþykktu aðalupprætti og gr. 7.2.4. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Vanda skal sérstaklega framkvæmdir og umgengni þar sem klettur eru innan lóðar.

Gróður, veggir og qirðingar: 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 framan við hús líkt og víða má sjá í Borgarlandi; og að 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 fokheldisvottorðs. Lóðarhafi skal hafa samráð við nággranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

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

Sérákvæði:

- **Borgarland 46-48:** Lóðin er 1100 m² að stærð og gert er ráð fyrir að innan hennar rísi allt að 260 m² parhús (þ.e. hvor íbúð 130 m² á 550 m² sérlóð). 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 m² að stærð og innan hvorrar er heimilt að reisa allt að 180 m² einbýlishús.

4.1.3 BORGARLAND 19 OG 21

Í deiliskipulagstillögunni eru lóðir nr. 19 og 21 afmarkaðar:

- Borgarland 19: Lóðin er 1044 m² að stærð og á henni stendur 38,4 m² íbúðarhús ásamt bílastæði. Húsið nefnist Sólheimar og var byggt 1985 á steinsteyptum grunni samnefnds íbúðarhúss, sem að líkindum var byggt um eða litlu fyrir 1945.
- Borgarland 21: Lóðin er 921 m² að stærð og á henni stendur 146,8 m² íbúðarhús ásamt bílskúr og bílastæði. Húsið nefnist Sólgerði og var byggt í tveimur áföngum, þ.e. 1977 og um 1980. Flutt var í eldri hluta hússins 1978.

Báðar byggingarnar hafa verið skráðar í húsaskráningarform Minjastofnunar, til samræmis við vísun stofnunarinnar í 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem segir að leggja þurfi mat á varðveislugildi svipmóts byggðar í þegar byggðu umhverfi með gerð húsakönnunar⁶.

4.1.4 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæli- og hæðarblöð skal vinna á grundvelli þessa deiliskipulags. Á mæliblöðum skal sýna stæðir 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

⁶ Bréf Minjastofnunar dags. 13. júní 2019

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 breytingu á Aðalskipulagi Djúpavogshrepps 2008 – 2020. Þar er gert ráð fyrir tengingu til móts við Borgarland 48 til norðurs í átt að Víkurlandi, samfara því sem Borgarland er gert að botngötu skammt vestan við Klifið. Í deiliskipulaginu er þessi tillaga útfærð enn frekar.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir því 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 aðskilnað gangandi og akandi umferðar eins og kostur er, til að tryggja öryggi þeirra sem þarna fara um. Gert er ráð fyrir að steipt gangstétt fylgi áfram norðurhlið Borgarlands og tengist núverandi gönguleið um Klifið. Í samræmi við breytingu á aðalskipulagi gerir tillagan 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 sem tengja svæðið við aðra hluta 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 að stígar fylgi landhalla. Staðsetning og lega göngustíga er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

4.4 FORNLEIFAR

Líkt og rakið er í kafla 1.2 eru tvær skráðar fornleifar innan skilgreinds skipulagssvæðis. Óheimilt er að raska fornleifum með nokkrum hætti nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. lög um mennarminjar nr. 80/2012. Sökum þess að minjar eru skráðar innan lóðar Borgarlands nr. 19 skal ávallt hafa samband við Minjastofnun Íslands áður en lóðarfrágangur, t.d. plöntun trjáa, eða framkvæmdir hefjast. Finnist áður ókunnar fornminjar við nánari útfærslu einstakra þátta deiliskipulagsins og/eða við framkvæmdir verði 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. 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. í byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

5. KYNNING OG SAMRÁÐSAÐILAR

Í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var ekki tekin saman lýsing á skipulagsverkefningu enda liggja allar meginforsendur þess fyrir í staðfestri aðalskipulagsbreytingu dags. 31. maí 2019. Á fundi 16. maí 2019 samþykkti sveitarstjórn að kynna tillögu að deiliskipulagi í efsta hluta Borgarlands. Dreifibréf var sent út til íbúa nærliggjandi húsa og frestur veittur til og með 4. júní 2019 að skila ábendingum við tillöguna. Engar ábendingar bárust. Á sama fundi samþykkti sveitarstjórn að fela skipulagsfulltrúa að senda tillöguna til umsagnar eftirfarandi aðila:

- Heilbrigðiseftirlits Austurlands.
- Minjastofnunar.

Á fundi sveitarstjórnar 13. júní 2019 var tillagan samþykkt til auglýsingar og hún auglýst í Fréttablaðinu og Lögbirtingablaðinu 20. júní 2019. Lágu skipulagsgögn frammi á skrifstofu Djúpavogshrepps, auk þess að vera aðgengileg á vef sveitarfélagsins (www.djupivogur.is). Frestur til athugasemda var veittur til og með 1. ágúst 2019. Engar athugasemdir bárust. Sveitarstjórn samþykkti endanlegt deiliskipulag á fundi 12. september 2019.