



DEILISKIPULAG VIÐ JÖRFA OG DAGSBRÚN Á BORGARFIRÐI EYSTRÍ

Tillaga að deiliskipulagi

Greinargerð og umhverfismatsskýrsla

11.08.2022





SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____

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

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

þann _____

F.h. Múlaþings

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____



EFNISYFIRLIT

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



4.10.4	Frágangur lóðar	14
4.10.5	Niðurrif	14
	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	14
5.1	Umhverfisáhrif	14
	KYNNING OG SAMRÁÐ	15
6.1	Kynning og samráð	15



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 umhverfismatsskýrslu 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 umhverfismatsskýrsla.

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 fjallað 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 stærstum hluta sem íbúðarsvæði ÍB3 en einnig athafnasvæði BA1¹.

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. Í töflu 1 má sjá nánari lýsingu á íbúðarsvæði Íb-3, þar sem fram kemur að núverandi fjöldi húsnæðis sé 19 í hverfinu og möguleiki sé á að byggja allt að 14 hús til viðbótar. Þá kemur fram í töflu 2 nánari lýsing á athafnasvæði BA-1 samkvæmt Aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004-2016 með síðari breytingum.

TAFLA 1 Lýsing á íbúðarsvæði Íb-3 samkvæmt Aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004-2016 með síðari breytingum.

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, Vörðubrún, Víkurnes, Breiðvangur, Smáragrund, Dagsbrún, Ásbrún, Sólgarður 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	14

TAFLA 2 Lýsing á athafnasvæði BA-1 samkvæmt Aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004-2016 með síðari breytingum.

NR.	LÝSING
BA-1	Á svæðinu er dúnnvinsla. Heimilt er að vera með starfsemi þar sem lítil hætta er á mengun s.s. léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, skrifstofur, vörugæmslur, veitustarfsemi og verslun. Innan svæðisins er heimilt að reisa fjórar einnar hæðar stakstæðar byggingar. Vegna nálægðar við íbúðabyggð þá skal huga sérstaklega að frágangi þannig að ekki hljóti ónæði fyrir nágretta t.d. með girðingu eða gróðri á lóðamörkum. Stærð svæðis 0,3 ha.

2.3 Deiliskipulag

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

¹ Landmótun (2022). *Aðalskipulagsbreyting á þétt- og dreifbýli Borgarfjarðar eystri – Greinargerð og umhverfisáhrif*. Múlaþing.



FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

3.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið afmarkast af Desjarmýrarvegi í norðri og nær utan um byggðina við Jörfa og Dagsbrún og að túnskurðinum utan við efri innsiglingarvörðu. Svæðið er nú þegar byggt að hluta. Ríkjandi vindáttir á Bakkagerði eru annarsvegar norðan áttir og hins vegar sunnan til suðvestan áttir². Rigningaráttirnar eru helst austan áttir og mest er hætta á skemmdum á mannvirkjum í vestan og norðvestan áttum³. Aðkoma að svæðinu er frá Desjarmýravegi (Borgarfjarðarvegi). Afliðandi halli er á svæðinu, frá suðvesturs til norðausturs. Sá hluti svæðisins sem er óbyggður er gróíð 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 húsnaði sem hýsir léttu iðnaðarstarfsemi (áður leiksskóli). Samhliða vinnu við deiliskipulag fyrir svæðið var unnin húsakönnun, skv. 5 mgr. 37.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

3.3 Minjar

Samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning fornleifa, húsa og mannvirkja áður en gengið er frá deiliskipulagi. Einnig kemur fram samkvæmt áður nefndum lögum, að ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megji úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megji fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

3.3.1 Fornleifaskráning

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 Fjánhús Óla Jó en engin af þeim eru nú greinarleg á yfirborði⁴. Einn minjastaður fannst eftir að fornleifaskráningu lauk og er það innri innsiglingarvarða sem stóð þar sem nú stendur húsið Vörðubrún⁵.

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

³ Jón Þórðarsson, munnleg heimild, 2. Mars 2022

⁴ Rannveig Þórhallsdóttir (2022). *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags að Jörfa, Borgarfirði eystra, Múlapingi*. Sagnabrunnur

⁵ Þuríður Elísa Harðardóttir (2022). *Umsögn; Efni: Jörfi, Múlaping – tillaga að deiliskipulagi*. Minjastofnun Íslands.



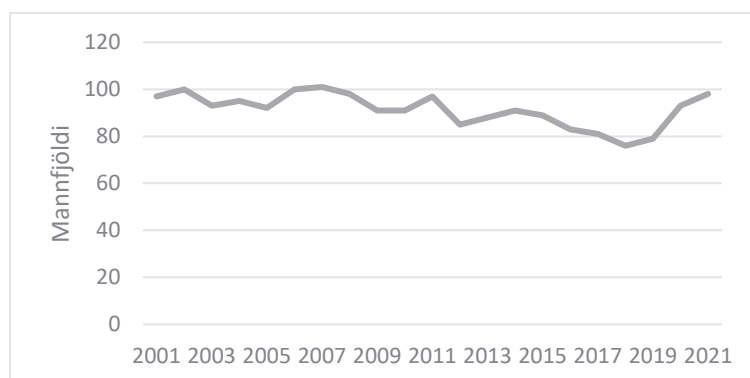
Fornleifar eru sýndar á skipulagsuppdrætti samkvæmt forleifaskráningu en staðsetning innri innsiglingarvörðu er ónákvæm.

3.3.2 Húsaskráning

EFLA verkfræðistofa vann húsaskráningu innan skipulagssvæðisins samkvæmt ósk minjavarðar Austurlands. Í húsaskráningunni kemur fram að aðeins Jörfi 1 er friðaður samkvæmt lögum um menningarminjar⁶.

3.4 Íbúapróun

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 margt til þess að áframhaldandi íbúafjölgun muni eiga sér stað og þar með verði aukin eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði.



Mynd 1. Íbúapróun á Borgarfirði eystri á árunum 2001-2021⁷.

3.5 Náttúruvá

Við Bakkagerði er hætta á sjávarflóðum. Í byrjun árs 2022 þeytti sjávarbrim stórum hnullungum langt upp á Desjarmýrarveg við Gamla Jörfa og á svæðinu í kring⁸.

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

⁶ Efla verkfræðistofa (2022). *Byggðin við Jörfa og Dagsbrún á Borgarfirði eystri – Húsaskráning vegna deiliskipulags*.

⁷ Hagstofan (á.á). *Mannfjöldi eftir byggðakjörnum, kyni og aldri 1. janúar 2001-2021*. Sótt 3.jan 2022 á hagstofan.is

⁸ Albert Örn Eypórsson (2022). *Talsverðar skemmdir á bátum á Borgarfirði eystra*. Sótt á vef: austurfrett.is



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 Desjarmýrarveg.
- 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 atvinnuhúsnæðis. Íbúðarbyggð saman stendur af einbýlis-, rað- og parhúsum. Atvinnuhúsnæði hýsir léttan iðnað. Á deiliskipulagsupprætti er tekið fram hvort heimilt sé að byggja einbýlishús (E), raðhús (R), parhús (P) eða iðnaðarhúsnæði (I). Þakform bygginga 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 – 1.583 m². Gert er ráð fyrir 7 lóðum, þarf af 6 fyrir einbýlishús og ein fyrir athafnastarfsemi. Byggt hefur verið á öllum lóðum.

4.4 Jörfi

Lóðir eru á bilinu 870 – 1.277 m². Gert er ráð fyrir 8 einbýlishúsalóðum. Byggt hefur verið á þremur einbýlishúsalóðum. Aðkoma er frá Desjarmýrarvegi.

4.5 Dagsbrún

Lóðir eru á bilinu 250 – 1.829 m². Gert er ráð fyrir 12 lóðum, þarf af tveimur einbýlishúsalóðum, sjö parhúsum, tveimur lóðum fyrir rað- eða parhús, ásamt einni 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 skipulagsuppdrætti 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 deiliskipulagsuppdrætti 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 smáhýsi innan lóðar en vísað er til þeirra laga og reglugerða sem við eiga varðandi t.d. staðsetningu og stærð. Heimild er gefin fyrir einni aukaíbúð í sérbýlishúsum að hámarki 50 m². Þá skulu aðalíbúð og aukaíbúð tilheyra sama matshlutanum og vera í einni eigu. Heimilt verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar með eftirfarandi skilyrðum; að megin nýting húsnæðis sé íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu, starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð, 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 afla sé tilskilinna leyfa fyrir starfseminu samkvæmt lögum og reglugerðum. Bílastæðapörf skal mætt innan lóðar.

Í kafla 4.7.5 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 m.v. 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 m.v. 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 m.v. 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 m.v. 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 friðað samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80 frá árinu 2012. Þá er óheimilt 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 takt 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 innan lóðar sem fram koma á samþykktum aðal- og lóðaruppdráttum. Þá skal lágmarka ónæði af starfseminni 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 m.v. 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 hættu 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 innan lóðar en vísað er til þeirra laga og reglugerða sem við eiga varðandi t.d. staðsetningu og stærð. Mænishæð skal vera að hámarki 5,0 m m.v. 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 gengin. 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 gönguleið 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 útfærsla 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

Almennt er gert ráð fyrir lagnaleiðum í eða með götum og gangstéttum, nema stofnlögn vatns- og rafmagnsveitu ásamt ljósleiðara sem liggur í gegnu hverfið. Við lagningu nýrra stofnlaga eða við endurnýjun, t.d. á vatns- eða rafveitu, skulu lagnaleiðir vera í eða við götur og gangstéttar eða innan afmarkaðra lagnaleiðar samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti. Byggðin mun tengjast núverandi veitukerfi á Bakkagerði.

4.8.5 Kvaðir

Kvöð er um lagnaleið og aðgengi að lögnum á eftirfarandi lóðum; Dúntún og Hamraborg. Nánari staðsetning sést á deiliskipulagsuppdrætti.



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

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.

Framkvæmdir nærri þekktum minjum, s.s. við götur, lagnir, gangstéttar, hús og lóðir eru óheimilaðar án leyfis Minjastofnunar Íslands. Ef nauðsynlega þarf að fara í framkvæmdir innan friðhelgunarsvæði fornleifa þarf að leita leyfis stofnunarinnar og þeim skilyrðum hlýtt sem stofnunin kann að setja í því skyni. Þar sem minjar gætu fundist neðanjarðar, friðhelgunarsvæði fornleifa er 15 metrar.

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.

4.10 Almennir skilmálar

4.10.1 Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppráttum 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, lóðamörk, 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. Ef misræmi gætir milli deiliskipulags og mæliblaða, gildir mæliblað.

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 fyrirætlunum um mannvirkjagerð á lóðinni. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er háð samþykki frá byggingar- og skipulagsyfirvöldum, 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. Fyrirhuguð 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* er metin óveruleg. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd. Fyrirhuguð 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* er 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 neikvæð. Þar sem gert er ráð fyrir framkvæmdum og þróun byggðar innan helgunarsvæða minja. Skv. fornleifaskráningu fundust þrjár friðaðar minjar á svæðinu en engar friðlýstar minjar. Eftir skráningu fornleifa fundust fornleifar á einum stað til viðbótar. Aðeins fundust heimildir um þessar fjórar minjar en engin ummerki ofanjarðar. Vegna framkvæmda innan friðhelgunarsvæðis fornleifa þarf leyfi frá Minjastofnun Íslands og einnig þarf að tilkynna Minjastofnun Íslands um áður óþekktar minjar.

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

Vinnslutillaga var kynnt á Facebook síðu Múlaþings þann 25.5.2022 og var tillagan einnig aðgengileg á heimasíðu og skrifstofu sveitarfélagsins. Óskað var eftir athugasemdum og umsögnum við tillöguna til og með 15. júní 2022. Alls bárust 6 athugasemdir og umsagnir sem teknar voru til skoðunar.

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40.-42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst í ágúst/september og taki gildi veturinn 2022-2023.

Samráðs- og umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

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