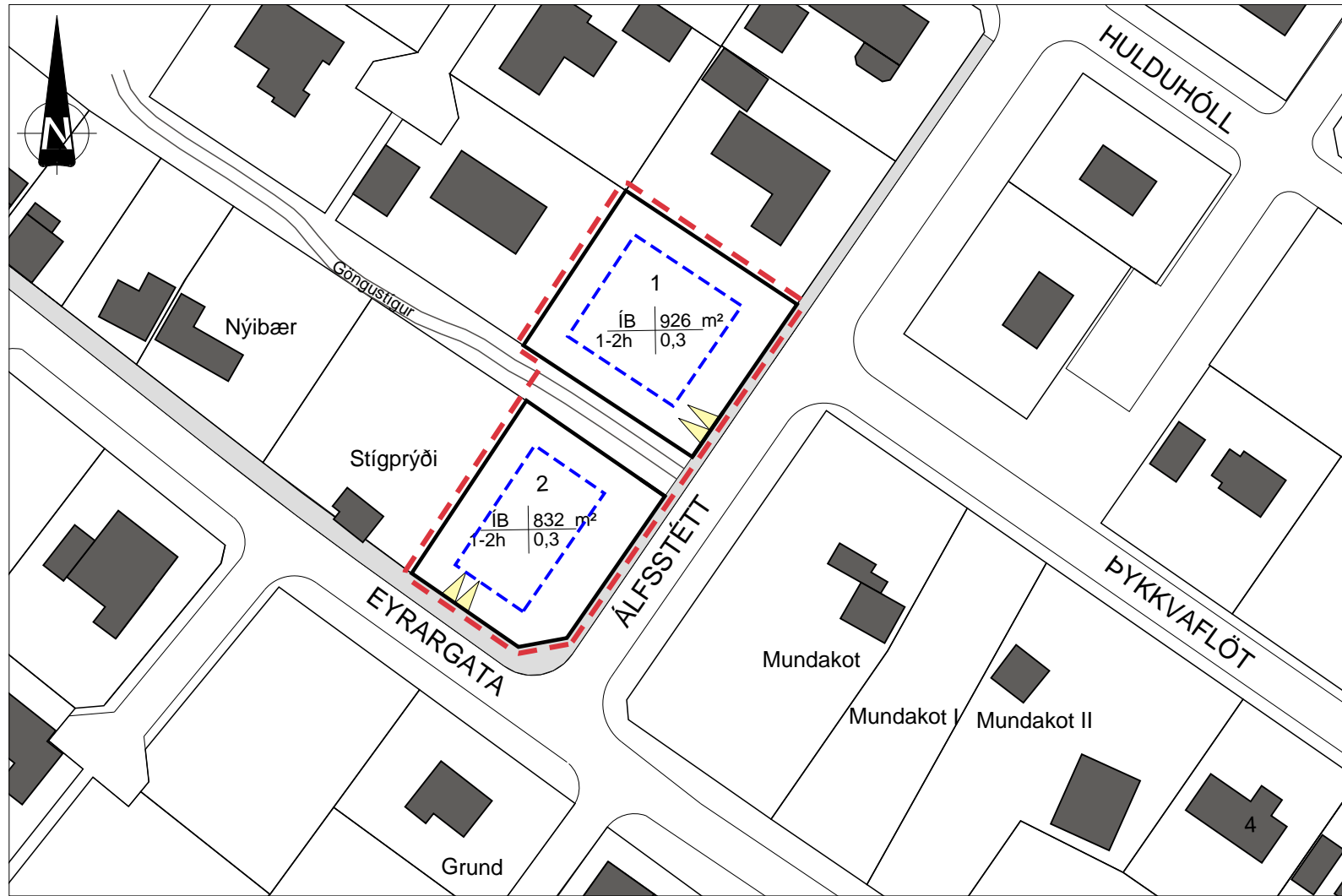
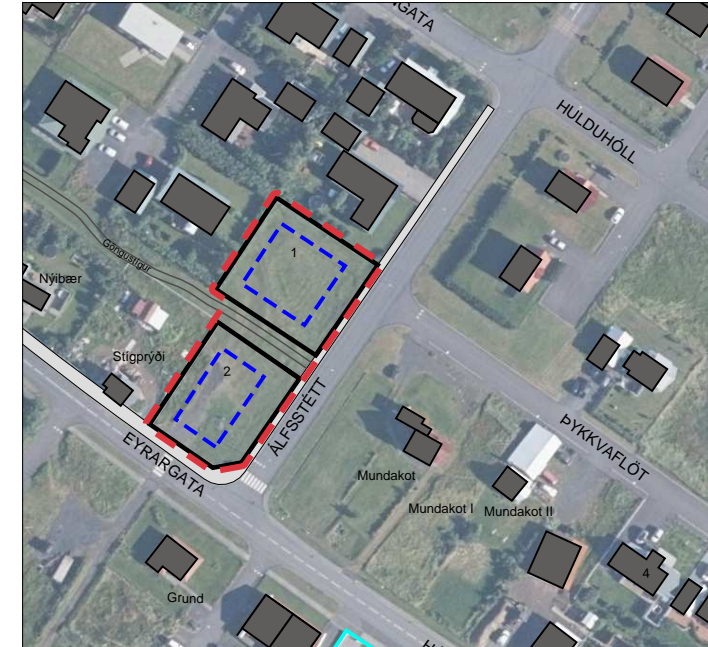




# ÁRBORG - ÁLFSSTÉTT 1 OG EYRARGATA 2 Á EYRARBAKKA - DEILISKIPULAGSTILLAGA



Deiliskipulag - mkv. 1:1.000



Yfirlitsuppráttur - mkv. 1:2.000

Tákn	Skýringar		
	Mörk skipulagssvæðis		Húsnúmer
	Lóðamörk		Aðkoma að lóð
	Núverandi hús		Göngustígur
	Byggingarreitur hámark		Gangstétt
$\frac{íB}{1-2h} \left  \frac{926}{0,3} m^2 \right.$	Íbúðarlóð	$\frac{Lóðastærð, m^2}{Hæð húsa}$	Nýtingarhlutfall

## 1. GREINARGERÐ

### 1.1 Forsendur

Um er að ræða deiliskipulag fyrir Álfsstétt 1 og Eyrargötu 2 sem eru óbyggðar lóðir á horni Eyrargötu og Álfsstéttar á Eyrarbakka. Lóðirnar hafa aldrei verið stofnaðar áður en þó lengi verið gert ráð fyrir að byggja á þeim. Lóðirnar eru á íbúðarsvæði IB31 skv. aðalskipulagi Árborgar 2020-2036.

Á síðustu árum hefur verið unnið að Verndarsvæði í byggð á Eyrarbakka, sem búið er að samþykka í bæjarstjórn Árborgar, en hefur enn ekki fengið staðfestingu ráðuneytisins. Samkvæmt tillögu að verndarsvæði er Álfsstétt 1 og Eyrargata 2 innan reits 3 og á svæði með lágt varðveislugildi.

### 1.2 Markmið

Nú hefur bæjarstjórn Árborgar ákveðið að úthluta lóðunum og munu skilmálar taka mið af stöðu þeirra innan verndarsvæðisins, með það að markmiði að ný hús falli sem best að aðliggjandi byggð, sem einkennist af smágerðum timburhúsum. Hús sem byggð verða skulu falla að því byggðarmynstri sem fyrir er í miðkjarna Eyrarbakka og skal gæta þess að styrkja yfirbragð aldamótabyggðarinnar á svæðinu.

Við skilmálagarð er einnig horft til skilmála í núgildandi deiliskipulagi miðbæjar Eyrarbakka og deiliskipulag í Mundakotshverfi, sem nær meðal annars yfir lóðir við Þykkvaflöt, austan megin við deiliskipulagssvæðið. Á hvorri lóð fyrir sig er gert ráð fyrir einbýlishúsi með heimild fyrir bílskúr. Aðkoma að lóðunum er frá Álfsstétt annars vegar og frá Eyrargötu hins vegar. Gert er ráð fyrir göngustíg austan megin milli lóðanna sem liggur að opnu svæði vestar á svæðinu.

### 1.3 Fornleifar og húsakönnun

Fyrir liggur *Forneifaskráning Eyrarbakka - verndarsvæði í byggð*, sem Kristín Sýlvía Ragnarsdóttir og Margrét Hrönn Hallmundsdóttir skráðu 2021

og Náttúrustofa Vestfjarða gaf út. Skv. skráningunni eru engar sýnilegar né skráðar minjar innan þeirra lóða sem breytingin nær til. Þó ber að hafa í huga að á Eyrarbakka geta víða leynst fornleifar og bent skal á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem hljóðar svo: *Ef fornminjar sem 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 megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem audið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

Engin hús eru innan deiliskipulagsreitsins. Hús aðliggjandi lóða sem jafnframt eru innan marka verndarsvæðis í byggð eru Nýibær, Stígprýði, Mundakot, Eyrargata 11 (Grund) og Eyrargata 1A og 1B.

### 1.4 Flóðahætta

Núverandi sjóvarnargarður verndar byggðina fyrir ágangi sjávar. Samgöngustofa (áður Siglingamálastofnun) hefur á fyrri stigum sett fram kröfu um lámgarkskóta húsa/viðbygginga á Eyrarbakka og fjarlægð nýbygginga frá sjóvarnargarði. Hvorutveggja dregur úr hættu á skemmdum við hugsanleg stórflóð. Óheimilt er að byggja nær flóðvarnargarði sem liggur milli strandar og byggðar en sem nemur 20 m frá garðinum. Lágmarks gólfhæð nýrra húsa, endurbyggðra húsa og viðbygginga innan svæðisins skal að lágmarki vera 4,65 m.y.s.

## 2. SKILMÁLAR

### 2.1 Mæli og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæliblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti, og kvaðir ef einhverjar eru. Á hæðarblöðum skal gefa upp gólfkóta húsa og hæðir á lóðarmörkum. Ef mismunur er milli lóðarstærða í deiliskipulagi og mæliblaði, gilda mæliblöð.

### 2.2 Byggingarreitir

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús og bílskúr og skulu allir byggingarhlutar rúmast innan byggingarreits. Nýtingarhlutfall er allt að 0,3 fyrir hverja lóð.

### 2.3 Gerð húsa

Ný hús skulu vera 1-2 hæðir með portbyggðu risi og mænispaki. Bílskúr má vera frístandandi eða sambyggður húsi. Grunnflötur íbúðarhúss má að hámarki vera 9x12 m. Mesta mænishæð húss er 7,5m og mesta veggþéð 3,8m, mælt frá gólfplötu húss. Heimilt er að reisa minni háttar viðbyggingar við gaff og langhlíðar og einnig er heimilt að reisa bílageymslu/aukahús á lóð. Kvistir eru leyfðir á hús og skal samanlögð lengd kvista ekki vera meiri en 2/3 af lengd hússins. Óheimilt er að hafa kjallara undir húsi.

### 2.4 Bílgeymslur

Bílgeymslur skulu ekki vera stærri en 60m². Veggþéð bílskúrs skal ekki fara yfir 3,8m og þakhalli skal vera á bilinu 15-35°. Bílgeymslur skulu taka mið af íbúðarhúsi hvað varðar lit, efnisval og annan frágang.

### 2.5 Byggingarefni

Hús mega vera timburhús eða steypt, klædd með timbri, lóðréttri báru, leggja hraunhleðslur eða aðrar steinhleðslur. Þök mega vera bárujárnsklædd, með pappapaki eða zink- eða kopar klæðningu.

### 2.6 Smáhýsi / skúrar

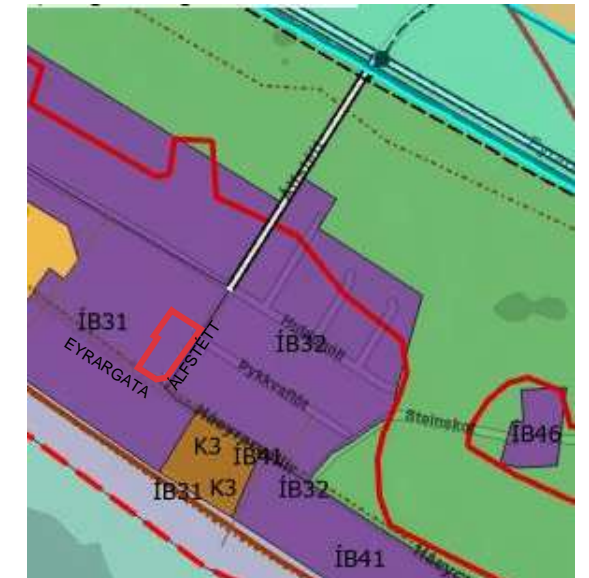
Heimilt er að hafa 1 smáhýsi/skúr á lóð og skal það að hámarki vera 15m². Hámarkshæð smáhýsa er 2,8m. Smáhýsi skulu taka mið af íbúðarhúsi hvað varðar lit, efnisval og annan frágang en ekki vera forsmíðuð, fjöldaframleidd smáhýsi. Að öðru leyti gilda skilmálar byggingarreglugerðar um smáhýsi.

### 2.7 Grindverk, girðingar og hlaðnir veggir

Girðingar á lóðarmörkum og skjólveggir við hús skulu taka mið af húsaerð og skal forðast fjöldaframleiddar, forsmíðaðar timburgirðingar. Heimilt er að hlaða grjóttveggi en ekki má spilla núverandi hlöðnum gördum. Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann



Úr Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036

HEITI VERKS:

SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG  
EYRARBACKI

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAG  
ÁLFSSTÉTT 1 OG EYRARGATA 2

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
200-028	1:1000 í A3	1/1
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
SF		29. janúar 2024
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:	TEIKN. BREYTT:	



Austurvegi 6 - 800 Selfoss  
S: 482 4090  
net: landform@landform.is