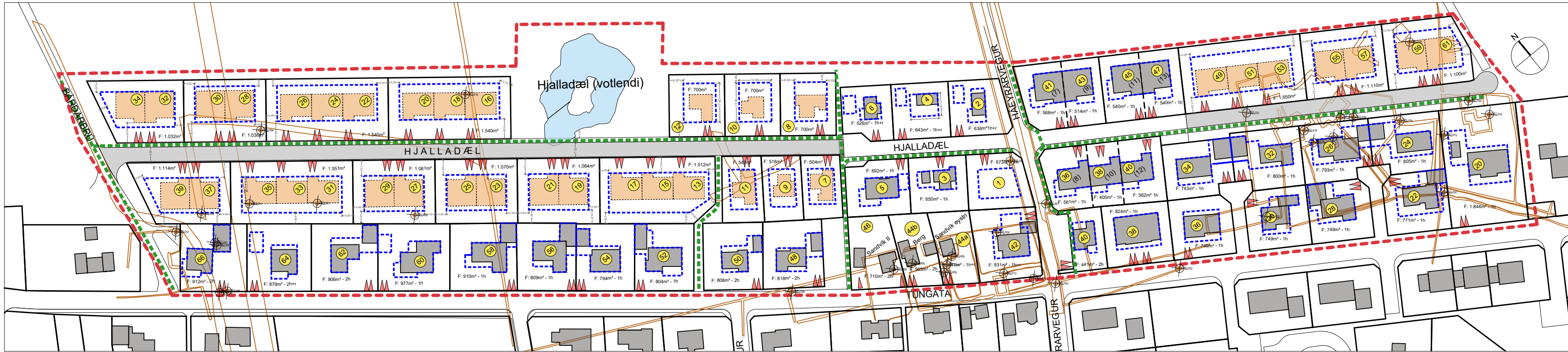


# Sveitarfélagið Árborg - Hjalladæl og Túngata norðanverð á Eyrarbakka - Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppráttur - mkv. 1:1500

## GREINARGERÐ:

Lög er fram að nýju tillaga að deiliskipulagi íbúðabyggðar við Hjalladæl á Eyrarbakka. Lýsing deiliskipulagsins var kynnt með auglýsingu árið 2020. Bæjarstjórn Árborgar samþykkti deiliskipulagstillöguna til auglýsingar á fundi sínum 28.4.2021 og var hún auglýst 12.5.2021 með athugasemdafrest til 23.6.2021. Þar sem frestur til afgreiðslu tillögunnar er löngu liðinn er ákveðið að auglýsa tillöguna hér að nýju.

Skipulagsnefnd í Sveitarfélaginu Árborg óskar eftir samþykki deiliskipulags fyrir íbúðabyggð á rúmlega 6ha svæði við norðanverða Túngötu og Hjalladæl á Eyrarbakka. Skipulagið nær til núverandi húsa norðan Túngötu og gerir ráð fyrir framlengingu á Hjalladæl um 330m til vesturs og um 140m til austurs. Við það verða til 5 nýjar lóðir fyrir þriggja íbúða raðhús og 8 lóðir fyrir parhús og 6 einbýlishúsálóðir eða samtals 37 íbúðir, 15 íbúðir í raðhúsum, 16 í parhúsum og 6 í einbýli. Skilgreindar eru lóðir og byggingareitir á öllum lóðum norðan Túngötu, þ.e. á milli lóða nr. 20 til 66 og gerð er grein fyrir byggingarmagni á þeim lóðum, sjá Töflu 1.1.

## Forsendur breytingar:

Talið er æskilegt er að auka lóðaframboð á hagkvæmu íbúðarhúsnæði í þegar byggðum hverfum á Eyrarbakka og stuðla þannig að aukinni uppbyggingu en nokkuð er farið að bera á lóðaskorti.

Til staðar eru tvö eldri deiliskipulög á skipulagssvæðinu (sjá yfirlitsmynd 02). Hið fyrra er deiliskipulag Svæðis 2 (svört brotin lína) sem samþykkt var í hreppnefnd Eyrarbakahrepps 13. maí 1989 og hið síðara (bleik brotin lína) er deiliskipulag fyrir Hjalladæl, samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 14. júlí 2004. Bæði þessi deiliskipulög falla úr gildi við gildistöku þessa nýja deiliskipulags. Búið er að byggja á flestum lóðum hinna tveggja eldri deiliskipulags sem nefnd eru hér að framan ef undan er skilið tvær vestustu lóðirnar norðan Túngötu á Svæði 2. Á þeim tveimur lóðum er nú lagt til að þær breytist úr eins og hálfar hæðar einbýlishúsi í þrjár einbýlishúsálóðir. Nýtt deiliskipulag miðbæjar Eyrarbakka frá 2015 (blá brotin lína á yfirlitsmynd 02) gildir fyrir svæði sunnan Túngötu

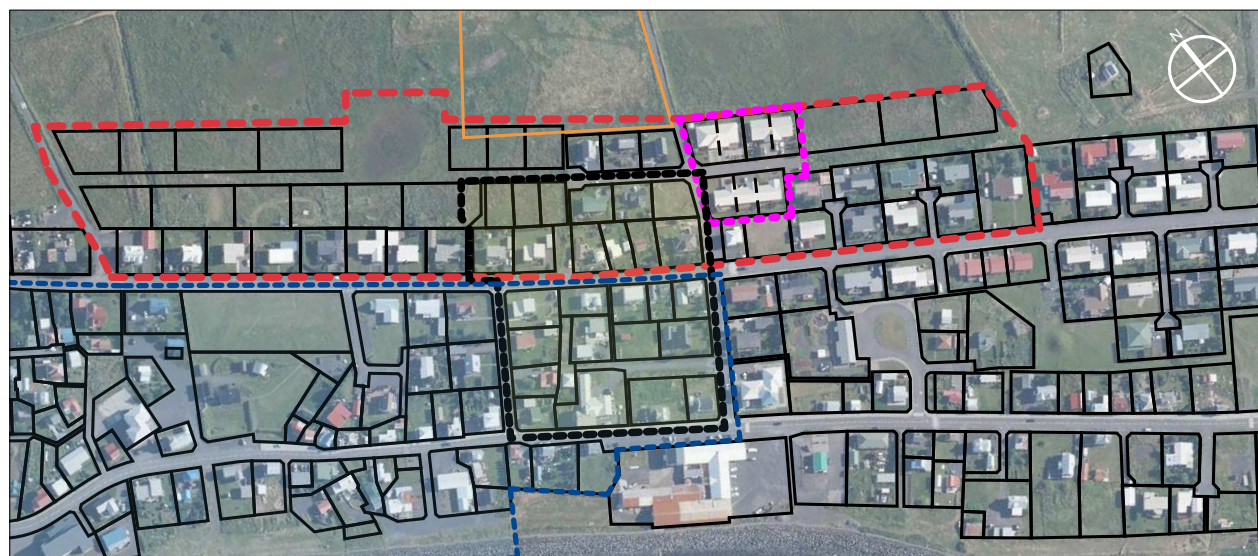
## Stefna aðalskipulags:

Samkvæmt Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020 - 2036 er gert ráð fyrir íbúðabyggð á þessu svæði (ÍB30) og segir þar að ný byggð á svæðinu skuli taka mið af þegar byggðu svæði hvað varðar stærð lóða og húsa. Svæðið sé þegar deiliskipulagt að hluta og efnisval verði í samræmi við þegar byggt svæði og nýtingarhlutfall megi vera allt að 0,4.

Í deiliskipulaginu er tekið tillit til flóðahættu en landið er í dag lægra en það svæði sem núverandi byggð stendur á.

## Minjar og Hverfisvernd í byggð:

Húsin Túngata 44a (Sandvík eystri), 44b (Berg) og 46 (Sandvík II) njóta hverfisvendar skv. aðal- skipulagi og eru húsin friðuð skv. Lögum um menningarminjar. Á lóðum friðlýstra og friðaðra húsa er ekki sýndur byggingarreitur. Þar gildir nýtingarhlutfall og skal staðsetning hugsanlegra viðbygginga ákvörðuð í samræði



Yfirlitsmynd 02 - útmörk þessa deiliskipulags (rauð brotin lína) og útlínur eldri deiliskipulaga. Deiliskipulag svæðis 2 (svört brotin lína) frá 1989 og deiliskipulag af Hjalladæl (bleik brotin lína) frá 2004. Loftmynd í mkv. 1:5000

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

við Minjastofnun Íslands. Fyrir liggur Fornleifaskráning á deiliskipulagsreit við Hjalladæl á Eyrarbakka, (NV nr. 13-21, Maí 2021) og hafa minjar verið færðar inn á upprátt skv. ósk Minjastofnunar (Ml202106-0021/6.09.KM.)

## Afmörkun, aðstæður og yfirbragð byggðar:

Um er að ræða núv. byggð norðan Túngötu 20-66 og svæði í framhaldi af Hjalladæl, bæði til austurs og vesturs. Gert er ráð fyrir að Hjalladæl lengst til vesturs að Bárðarbrú og einnig til austurs. Stór hluti byggðar norðan Túngötu er án deiliskipulags og skipulaginu er ætlað að ná yfir núverandi byggð sem og nýja fyrirhugaða byggð. Til að ýta undir samfelld yfirbragð nýrrar byggðar er lagt til að nýjar byggingar geti ýmist verið ein hæð eða ein og hálf og falli þannig að núverandi byggð sem er fyrir. Bætt hefur verið við einbýlishúsálóðum í samræmi við sjónarmið sem komu frá Hverfisráði Eyrarbakka dags. 22. júní 2021 við auglýsta tillögu og skipulagsmörk stækkuð við Hjalladæl.

Nýtingarhlutfall er gefið upp fyrir hverja lóð fyrir sig (sjá Töflu 1.1). Fyrir ný hús er það á bilinu 0,25-0,4 en þar sem um þegar byggðar lóðir er að ræða er það breytilegt og stafar það af breytileika í stærð húsa og lóða.

Á öllum núv. lóðum eru sýndir byggingareitir í samræmi við upphaflegar byggingarsamþykktir. Á þeim lóðum þar sem engin gögn liggja til grundvallar er sýndur nýr byggingareitur og víða gefið svigrúm fyrir stækun húsa, t.d. með gerð sólstofu eða stærkun á baklöd þar sem aðstæður leyfa. Þar sem því verður við komið er sýndur nýr byggingareitur fyrir bilgeymslu.

Sökum þess hve landið liggur lágt er gert ráð fyrir uppþyllingu til að ná sömu hæð og sá hluti Hjalladæl sem þegar er byggður. Lagt er til að Hjalladæl (vottlendisdæl) fyrir miðju svæðinu norðanverðu, verði innan skipulagsmarka í samræmi við ábendingar Hverfisráðs Eyrarbakka. Er það gert til að viðhalda náttúrulegu yfirbragði og miðla jarðvatni og viðhalda grunnvatni á svæðinu.

## Helstu áherslur eru:

- Hjalladæl er lengd til austurs í botnlanga og til vesturs að Bárðarbrú og tengd henni. Við breytinguna fjlgjar lóðum innan þéttbýlismarka Eyrarbakka um 37 íbúðir.
- Lóðarnúmer í Hjalladæl austan Háeyrarvegjar er breytt. Hjalladæl 8-12 verður nr. 36-40, Hjalladæl 7-9 verður nr. 41-43 og Hjalladæl 11-13 verður nr. 45-47. Öll önnur húsnúmer haldað óbreytt.
- Lóðin Hjalladæl 7-11 sem áður var raðhúsálóð með 3 íbúðum breytast í 3 einbýlishúsálóðir.
- Lóðin Hjalladæl 8-14 sem áður voru 2 raðhúsálóðir breytast í 3 einbýlishúsálóðir.

## Skilmálar:

- Allar byggingar skulu vera byggðar innan byggingareits.
- Á nýjum lóðum er heimilt að byggja íbúðarhús á einni hæð með risi ásamt áföstum bílskúr. Hámarkshæð í mæni er allt að 6,0m mælt frá gólfplötu ofaná mænisás.
- Á nýjum lóðum er nýtingarhlutfall lóða að hámarki 0,4 og eru lóðir mismunandi að stærð (504 - 1.650 m<sup>2</sup>)
- Á byggðum lóðum er hæð og byggingarmagn tilgreint í Töflu 1.1 og er nýtingarhlíf. mismunandi.
- Að minnsta kosti tvö bílastæði skulu vera innan hverrar lóðar.
- Óheimilt er að hafa kjallara undir húsum. Hæð gólfplötu má hvergi vera undir 4,30 m.y.s.
- Þakform er frjálst en þakhalli skal vera á bilinu 14-40°. Heimilt er að hafa gras eða gróður á þökum.
- Samræma skal útlit og hönnun par- og raðhúsa og leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.
- Hlita skal almennum skilmálum veitufyrirtækja varðandi heimaugar vatnsveitu, hitaveitu og rafveitu.
- Lóð skal hafa vægan halla frá húsi að lóðarmörkum.
- Heimilt er að hafa 1 smáhýsi/skúr á lóð utan byggingarreits og skal það að hámarki vera 15m<sup>2</sup>. Hámarkshæð smáhýsa er 2,8m. Smáhýsi skulu taka mið af íbúðarhúsi hvað varðar lit, efnisval og almennan frágang. Að öðru leyti gilda skilmálar byggingarreglugerðar um smáhýsi.
- Vinna skal mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru ofl. Hæðarblöð skulu sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem eru þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklödarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.
- Byggingar skulu vera úr viðurkenndum byggingarefnum skv. Byggingarreglugerð nr.112/2012 m.s.br.

## SKÝRINGAR með yfirlitsmynd 02:

- Mörk þessa deiliskipulags 2023
- Mörk deiliskipulags Hjalladæls, dags. 14. júlí 2004
- Mörk deiliskipulags svæðis 2, dags. 13. maí 1989
- Mörk deiliskipulags miðbæjar Eyrarbakka, dags. 21. okt. 2015

| Gat. nr.    | Lóðastærð skv. FMRM <sup>2</sup> | Hæðargjafi byggingar | Lóðastærð skv. grunnni. á skv. (m <sup>2</sup> ) | Núverandi byggingarmagn & lóð | Núverandi nýtingarhlutf. á lóð | Nýtt nýtingarhlutf. á lóð | Nýtt byggingarmagn (m <sup>2</sup> ) |
|-------------|----------------------------------|----------------------|--|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Túngata 20  | 1.801                            | 1h                   | 1.844  | 216                           | 0,12                           | 0,20                      | 369                                  |
| Túngata 22  | 748                              | 1h                   | 771  | 188                           | 0,24                           | 0,30                      | 231                                  |
| Túngata 24  | 744                              | 1h                   | 805  | 177                           | 0,22                           | 0,30                      | 242                                  |
| Túngata 26  | 744                              | 1h                   | 793  | 196                           | 0,25                           | 0,30                      | 238                                  |
| Túngata 28  | 748                              | 1h                   | 749  | 209                           | 0,28                           | 0,30                      | 225                                  |
| Túngata 30  | 748                              | 1h                   | 749  | 149                           | 0,20                           | 0,30                      | 225                                  |
| Túngata 32  | 744                              | 1h                   | 800  | 172                           | 0,22                           | 0,30                      | 240                                  |
| Túngata 34  | 744                              | 1h                   | 743  | 182                           | 0,24                           | 0,30                      | 223                                  |
| Túngata 36  | 748                              | 1h                   | 749  | 184                           | 0,25                           | 0,30                      | 225                                  |
| Túngata 38  | 824                              | 1h                   | 824  | 247                           | 0,30                           | 0,30                      | 247                                  |
| Túngata 40  | 713                              | 2h                   | 441  | 153                           | 0,35                           | 0,40                      | 176                                  |
| Túngata 42  | 932                              | 1h+r                 | 931  | 178                           | 0,19                           | 0,25                      | 233                                  |
| Túngata 44a | 412                              | 1h+r                 | 571  | 94                            | 0,16                           | 0,25                      | 143                                  |
| Túngata 44b | 465                              | 2h                   | 565  | 119                           | 0,21                           | 0,25                      | 141                                  |
| Túngata 46  | 453                              | 2h                   | 710  | 157                           | 0,22                           | 0,25                      | 178                                  |
| Túngata 48  | 843                              | 2h                   | 818  | 195                           | 0,24                           | 0,35                      | 286                                  |
| Túngata 50  | 810                              | 2h                   | 808  | 213                           | 0,28                           | 0,35                      | 283                                  |
| Túngata 52  | 795                              | 1h                   | 804  | 203                           | 0,25                           | 0,30                      | 241                                  |
| Túngata 54  | 795                              | 1h                   | 794  | 164                           | 0,21                           | 0,30                      | 238                                  |
| Túngata 56  | 795                              | 1h                   | 809  | 208                           | 0,28                           | 0,30                      | 243                                  |
| Túngata 58  | 900                              | 1h                   | 910  | 194                           | 0,21                           | 0,30                      | 273                                  |
| Túngata 60  | 885                              | 1h                   | 977  | 158                           | 0,18                           | 0,30                      | 293                                  |
| Túngata 62  | 907                              | 2h                   | 908  | 273                           | 0,30                           | 0,35                      | 317                                  |
| Túngata 64  | 885                              | 2h+r                 | 879  | 293                           | 0,33                           | 0,35                      | 308                                  |
| Túngata 66  | 924                              | 2h                   | 912  | 280                           | 0,31                           | 0,35                      | 319                                  |

| Hjalladæl nr. | engin stærð | öbyggð lóð | 673 | 0   | 0,00 | 0,25 | 168 |
|---------------|-------------|------------|-----|-----|------|------|-----|
| Hjalladæl 1   | 639         | 1h+r       | 636 | 78  | 0,12 | 0,25 | 159 |
| Hjalladæl 2   | 650         | 1h+r       | 650 | 82  | 0,13 | 0,25 | 163 |
| Hjalladæl 3   | 644         | 1h+r       | 643 | 57  | 0,09 | 0,25 | 161 |
| Hjalladæl 4   | 692         | 1h+r       | 692 | 136 | 0,20 | 0,25 | 173 |
| Hjalladæl 5   | 527         | 1h+r       | 526 | 98  | 0,19 | 0,25 | 132 |

|                 |      |       |   |      |      |     |
|-----------------|------|-------|---|------|------|-----|
| Hjalladæl 7     | 1h+r | 504   | 0 | 0,00 | 0,30 | 151 |
| Hjalladæl 9     | 1h+r | 518   | 0 | 0,00 | 0,30 | 155 |
| Hjalladæl 11    | 1h+r | 547   | 0 | 0,00 | 0,30 | 164 |
| Hjalladæl 8     | 1h+r | 700   | 0 | 0,00 | 0,25 | 175 |
| Hjalladæl 10    | 1h+r | 700   | 0 | 0,00 | 0,25 | 175 |
| Hjalladæl 12    | 1h+r | 700   | 0 | 0,00 | 0,25 | 175 |
| Hjalladæl 13-17 | 1h+r | 1.512 | 0 | 0,00 | 0,40 | 605 |
| Hjalladæl 12-14 | 1h+r | 1.036 | 0 | 0,00 | 0,40 | 414 |
| Hjalladæl 19-21 | 1h+r | 1.084 | 0 | 0,00 | 0,40 | 434 |
| Hjalladæl 16-20 | 1h+r | 1.540 | 0 | 0,00 | 0,40 | 616 |
| Hjalladæl 27-29 | 1h+r | 1.061 | 0 | 0,00 | 0,40 | 424 |
| Hjalladæl 22-26 | 1h+r | 1.540 | 0 | 0,00 | 0,40 | 616 |
| Hjalladæl 31-35 | 1h+r | 1.551 | 0 | 0,00 | 0,40 | 620 |
| Hjalladæl 28-30 | 1h+r | 1.036 | 0 | 0,00 | 0,40 | 414 |
| Hjalladæl 37-39 | 1h+r | 1.114 | 0 | 0,00 | 0,40 | 448 |
| Hjalladæl 32-34 | 1h+r | 1.032 | 0 | 0,00 | 0,40 | 413 |
| Hjalladæl 49-53 | 1h+r | 1.850 | 0 | 0,00 | 0,40 | 680 |
| Hjalladæl 55-57 | 1h+r | 1.110 | 0 | 0,00 | 0,40 | 444 |
| Hjalladæl 59-61 | 1h+r | 1.100 | 0 | 0,00 | 0,40 | 440 |

|                    |     |    |     |     |      |      |     |
|--------------------|-----|----|-----|-----|------|------|-----|
| Hjalladæl 36 (8)   | 510 | 1h | 561 | 141 | 0,25 | 0,31 | 171 |
| Hjalladæl 38 (10)  | 510 | 1h | 405 | 142 | 0,35 | 0,41 | 164 |
| Hjalladæl 40 (12)  | 510 | 1h | 562 | 143 | 0,25 | 0,30 | 166 |
| Hjalladæl 41 (7)   | 541 | 1h | 568 | 163 | 0,29 | 0,35 | 199 |
| Hjalladæl 43 (9)   | 541 | 1h | 514 | 163 | 0,32 | 0,35 | 180 |
| Hjalladæl 45, (11) | 587 | 1h | 540 | 172 | 0,32 | 0,35 | 189 |
| Hjalladæl 47 (13)  | 494 | 1h | 540 | 159 | 0,29 | 0,35 | 189 |

skýringar: \* 1h= ein hæð, 1h+r= ein og hálf og ris, 2h= tvær hæðir.

Tafla 1.1

Túngata 44a (Sandvík eystri), 44b (Berg) og 46 (Sandvík II) hverfisvendoú skv. ask., friðuð skv. Lögum um menningarminjar.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í

bæjarstjórn Árborgar þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## SKÝRINGAR:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk og stærð lóðar í fermetrum
- Byggingarreitur hámark
- Núv. byggingar
- Vottlendi
- Ný gata
- Gönguleið
- Bílastæði
- Mænisstefna
- Ný hús til skýringar
- Skráðar minjar og staðir með nr.



Úr aðalskipulagi Árborgar 2020 - 2036 - ekki í kvarða

Breyting á upprætti frá auglýstri tillögu 2021:  
01 - skráðar minjar færðar inn á upprátt skv. ósk Minjastofnunar, bréf dags. 3. júní 2021.  
02 - Tillit tekið til sjónarmiða Hverfisráðs Eyrarbakka, dags. 22. júní 2021, bætt við lóðum fyrir einbýlishús og mörk skipulagssvæðis látin ná yfir Hjalladæl.

HEITI VERKS:

Sveitarfélagið Árborg - EYRARBAKKI  
Hjalladæl og Túngata norðanverð

HEITI TEIKNINGAR:

Deiliskipulag

VERKNR: 219-006 MKV: 1:1500 í A2 TEIKNING NR:

TEIKNAD AF: gko HANNAÐ AF: oh DAGS. TEIKN: 5. des. 2023

YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT: TEIKN. BREYTT: