



Lóðin við Merkisteinsvelli 1 við ytri mörk Eyrarbakka til austurs. Lóðin er skilgreind sem íbúðarsvæði svk. Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030. Ekkert deiliskipulag er til fyrir reitinn.

Markmið skipulags:

Markmiðið með skipulaginu er að auka framboð af nýjum íbúðum fyrir Eyrarbakka. Skipulaginu er ætlað að kallast á við staðaranda bæjarins með tilvitnunum í form og hlutföll eldri byggðar bæjarins. Markmið skipulagsins er enn fremur að virkja vannýtt svæði í austurhluta bæjarins.

Aðstæður á byggingarstað:

Lóðin við Merkisteinsvelli afmarkast af lóðum við Merkisteinsvelli 3 til austurs Heiðdalshús við Hraunteig til norðurs og er hluti af svæði sem skilgreint er sem íbúðarsvæði svk. Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030. Lóðin er í dag óbyggt graslendi en tvö eldri einbýlishús eru staðsett á næstu lóðum til austurs og norðurs. Svæði vestan og norðan við lóðina eru skilgreind sem flóðahættusvæði svk. Aðalskipulagi. Leggja þarf mat á það hvort styrkja og/eða lengja þurfi sjóvarnargarða.

Nýtt skipulag:

Á lóðinni er fyrirhugað að reisa 4 stakstæð hús á 2 hæðum. Þök eru mænisþök með kvistum. Aðgengi fyrir öll er tryggt í íbúðum á jarðhæð. Í húsi A eru tvær íbúðir. Í húsum B og D eru tvær íbúðir á jarðhæð og tvær í risi. Í húsi C eru tvær íbúðir á jarðhæð en ein í risi. Íbúðir á jarðhæð hafa beint aðgengi út í garð og allar njóta dagsbirtu úr a.m.k þremur áttum. Stakstæð húsin raðast í kringum sameiginlegan inngarð með leiksvæði. Saltþolinn gróður er umhverfis lóð. Lögð er áhersla á góðar stígatengingar milli íbúðarreita og umhverfis leiksvæði í inngarði.

Í inngarði má koma fyrir lokaðri hjólageymslu og sömuleiðis sameiginlegu gróðurhúsi utan byggingarreits. Lágmarks fjarlægð húsi skal vera 3 m. Hámarksstærð húss er 30m².

Gert er ráð fyrir 16 bílastæðum fyrir lóðina á tveimur stöðum. Annars vegar 12 stæðum með aðkomu frá Hraunteigi. Hins vegar er 4 stæðum komið fyrir syðst á lóðinni með aðkomu frá Merkisteinsvöllum. Rafmagnshleðsla skal vera í a.m.k 4 bílastæðum svk. byggingarrelgugerð.

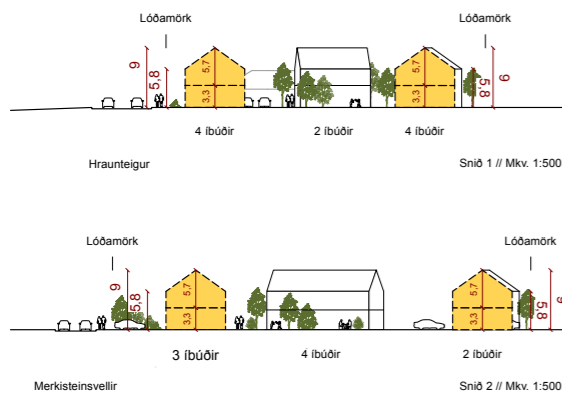
I - Tillaga Trípolí

DEILISKIPULAG - MERKISTEINSVELLIR 1 Á EYRARBAKKA

LÓÐ 166113
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR



Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:500



- SKÝRINGAR
- Mörk deiliskipulagsvæðis
 - Lóðamörk
 - Byggingarreitur / hæð húsa
 - Flatarmál // hæð og ris
 - Fióðahætta
 - Götur og stígar
 - Núverandi byggingar
 - Lóðamörk
 - Möguleg staðs. gróðurhúss
 - Gönguleiðir
 - Bilastæði innan lóða
 - Gróður, leiðbeinandi
 - Gras
 - Bundin mænisskefna
 - Útvistar og leiksvæði

Greinargerð

Lóðin við Merkisteinsvelli 1 við ytri mörk Eyrarbakka til austurs. Lóðin er skilgreind sem íbúðarsvæði svk. Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030. Ekkert deiliskipulag er til fyrir reitinn.

Markmið skipulags:

Markmið með skipulaginu er að auka framboð af nýjum íbúðum fyrir Eyrarbakka. Skipulaginu er ætlað að kallast á við staðaranda bæjarins með tilvitnunum í form og hlutfóli eldri byggðar bæjarins. Markmið skipulagsins er enn fremur að virkja vannýtt svæði í austurhluta bæjarins.

Aðstæður á byggingarstað:

Lóðin við Merkisteinsvelli afmarkast af lóðum við Merkisteinsvelli 3 til austurs Heiðalshús við Hraunveg til norðurs og er hluti af svæði sem skilgreint er sem íbúðarsvæði svk. Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030. Lóðin er í dag óbyggt graslendi en tvö eldri einbýlishús eru staðsett á jarðhæð og tvær í risi. Í húsi C eru tvær íbúðir á jarðhæð en ein í risi. Íbúðir á jarðhæð hafa beint aðgengi út í garð og allar njóta dagsbirtu úr a.m.k. þremur áttum. Stakstæð húsin raðast í kringum sameiginlegan inngarð með leiksvæði. Saltþolinn gróður er umhverfis lóð. Lógó er áhersla á góðar stígateingar milli íbúðarrita og umhverfis leiksvæði í inngarði. Í inngarði má koma fyrir lokaðri hjólageymslu. Sömuleiðis sameiginlegu gróðurhúsi utan byggingarreits. Lágmarks fjarlægð húsi skal vera 3 m. Hámarksstærð húss er 30m². Gert er ráð fyrir 16 bilastæðum fyrir lóðina á tveimur stöðum. Annars vegar 12 stæðum með aðkomu frá Hraunveg. Hins vegar er 4 stæðumkomið fyrir syðst á lóðinni með aðkomu frá Merkisteinsvöllum. Rafmagnshleðsla skal vera í a.m.k 4 bilastæðum svk. byggingarreglugerð.

Nýtt skipulag:

Á lóðinni er fyrirhugað að reisa 4 stakstæð hús á 2 hæðum. Þök eru mænispök með kvistum. Aðgengi fyrir öll er tryggt í íbúðum á jarðhæð. Í húsi A eru tvær íbúðir. Í húsum B og D eru tvær íbúðir á jarðhæð og tvær í risi. Í húsi C eru tvær íbúðir á jarðhæð en ein í risi. Íbúðir á jarðhæð hafa beint aðgengi út í garð og allar njóta dagsbirtu úr a.m.k. þremur áttum. Stakstæð húsin raðast í kringum sameiginlegan inngarð með leiksvæði. Saltþolinn gróður er umhverfis lóð. Lógó er áhersla á góðar stígateingar milli íbúðarrita og umhverfis leiksvæði í inngarði. Í inngarði má koma fyrir lokaðri hjólageymslu. Sömuleiðis sameiginlegu gróðurhúsi utan byggingarreits. Lágmarks fjarlægð húsi skal vera 3 m. Hámarksstærð húss er 30m². Gert er ráð fyrir 16 bilastæðum fyrir lóðina á tveimur stöðum. Annars vegar 12 stæðum með aðkomu frá Hraunveg. Hins vegar er 4 stæðumkomið fyrir syðst á lóðinni með aðkomu frá Merkisteinsvöllum. Rafmagnshleðsla skal vera í a.m.k 4 bilastæðum svk. byggingarreglugerð.

Skipulags- og byggingarskilmálar:

- 1 gr. Á skipulagsvæðinu má reisa fjögur hús. Þrjú þeirra með 3 til 4 íbúðum en eitt með 2 íbúðum, einni á hvorri hæð. Hús skulu vera á tveimur hæðum, jarðhæð og ris.
2. gr. Hús skulu vera með mænispaki. Halli á þaki skal vera minnst vera 30°. Sama klæðning skal notuð á veggjum og þaki húsa. Kvistir mega ekki vera nær göflum en sem nemur 0,5 metra frá gaffli. Samanlögð breidd kvista smá ekki vera meira en 50 prósent af hlöð hússins. Óheimilt er að hafa kjallara undir húsi.
3. gr. Samræma skal útlit og hönnun húsanna á lóðinni og leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.
4. gr. Fyrir miðri lóð er gert ráð fyrir útvistar- og leiksvæði og er hönnun þess nokkuð frjáls. Gera skal ráð fyrir malbikuðum, steypum eða hellulögðum gönguleiðum um lóð.
5. gr. Hafa skal saltþolinn gróður á lóðarmörkum sem og um alla lóðina. Grenitré og aspir eru ekki leyfilegar.
6. gr. Tryggja skal aðgengi fyrir öll í íbúðum á jarðhæð. Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.
7. gr. Svalir mega stingast út fyrir byggingarreit um 2 metra.
8. gr. Sameiginlegum sorpgerðum og lokaðri hjólageymslu verður komið fyrir á lóð.



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2010-2030 1:10000



Staðsetning lóðar - núverandi ástand 1:2500

Yfirlit yfir stærðir og íbúðir húsa

Hús:	Stærð húsa brúttó (m ²):	Fjöldi íbúða:
A	200	2
B	300	4
C	300	3
D	300	4
Samtals	1100	13
Stærð lóðar (m ²):	2033,2	

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20__.

Framkvæmdarstjóri / bæjarstjóri sveitafélagsins
Árborgar:

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðung 14, 3 hæð | 101 Reykjavík | s. 519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Eyrarbakki - 08.12.2025
Deiliskipulagsuppráttur Daga.
Merkisteinn 1 A2 / 1:500
F2341145 | Landnr. 166113 Stærð / Mkv.

Andri G. L. Andrésson | arkitekt MSc. ETH, FAI | tlf. 240182-3949 | s. 867-2967 | andri@tripoli.is
Guðni Völberg | arkitekt FAI | tlf. 250880-5299 | s. 822-9070 | gudni@tripoli.is

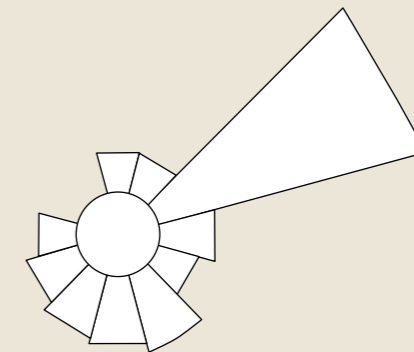
©Tripólí Arkitektar
Öll afrit og afritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfundar.

Drög að nýju deiliskipulagi

Skilmálum deiliskipulagsuppráttar:

Skipulags- og byggingarskilmálar:

- 1 gr. Á skipulagsvæðinu má reisa fjögur hús. Þrjú þeirra með 3 til 4 íbúðum en eitt með 2 íbúðum, einni á hvorri hæð. Hús skulu vera á tveimur hæðum, jarðhæð og ris.
2. gr. Hús skulu vera með mænispaki. Halli á þaki skal vera minnst vera 30°. Sama klæðning skal notuð á veggjum og þaki húsa. Kvistir mega ekki vera nær göflum en sem nemur 0,5 metra frá gaffli. Samanlögð breidd kvista smá ekki vera meira en 50 prósent af hlöð hússins. Óheimilt er að hafa kjallara undir húsi.
3. gr. Samræma skal útlit og hönnun húsanna á lóðinni og leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.
4. gr. Fyrir miðri lóð er gert ráð fyrir útvistar- og leiksvæði og er hönnun þess nokkuð frjáls. Gera skal ráð fyrir malbikuðum, steypum eða hellulögðum gönguleiðum um lóð.
5. gr. Hafa skal saltþolinn gróður á lóðarmörkum sem og um alla lóðina. Grenitré og aspir eru ekki leyfilegar.
6. gr. Tryggja skal aðgengi fyrir öll í íbúðum á jarðhæð. Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.
7. gr. Svalir mega stingast út fyrir byggingarreit um 2 metra.
8. gr. Sameiginlegum sorpgerðum og lokaðri hjólageymslu verður komið fyrir á lóð.





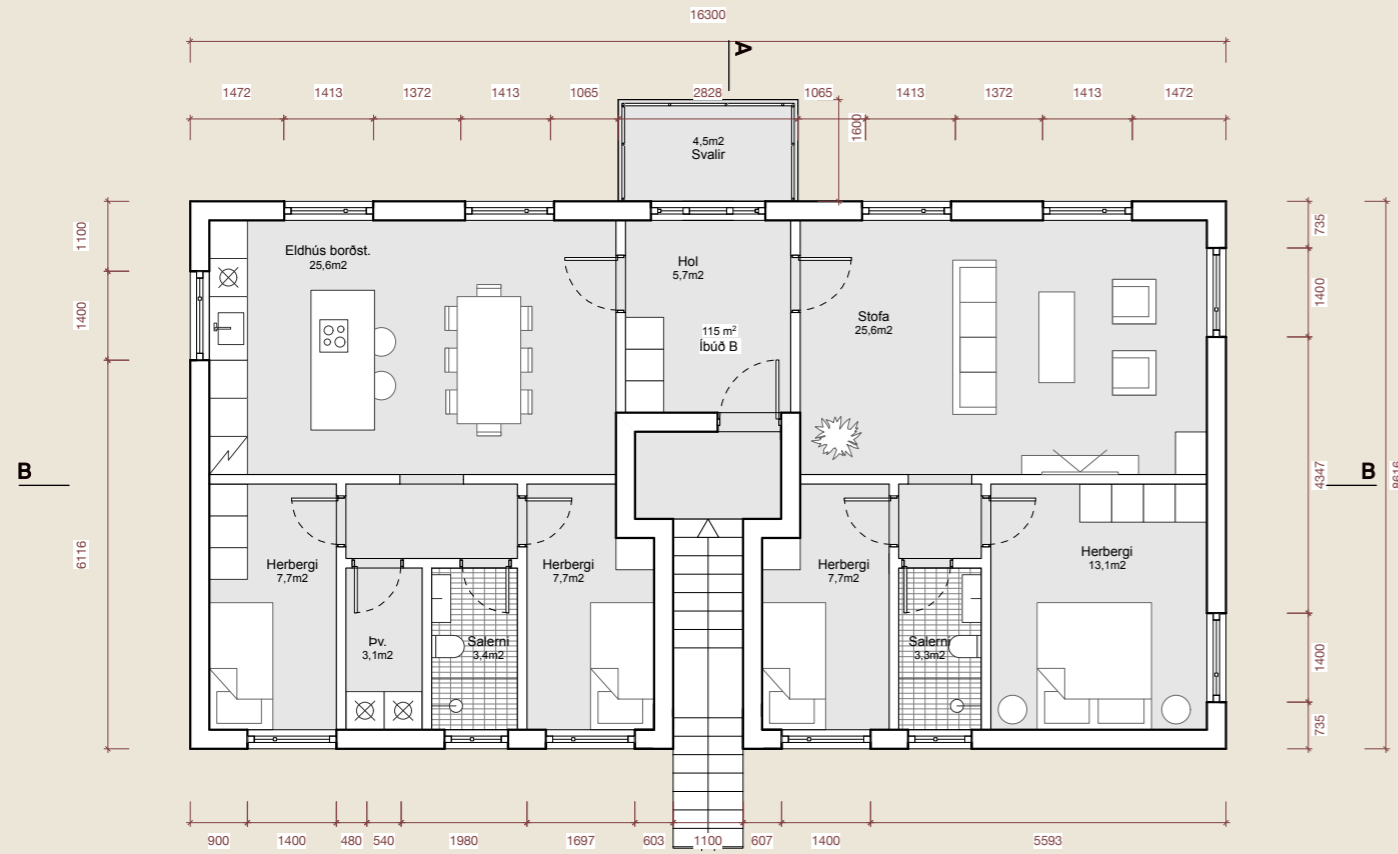
Húsagerðir eru þrjár og merktar með bókstöfum. Hús A er þrjár íbúðir, tvær á jarðhæð en ein stærri á efri hæð. Í húsum B eru fjórar íbúðir, tvær á hvori hæð. Í húsi C // C - 2 koma til greina tvær tillögur. Báðar tillögur gera ráð fyrir tveimur íbúðum, einni á hvorri hæð en í tillögu C er eitt svefnherbergi en í tillögu C - 2 eru fjögur svefnherbergi.

Hús A - grunnflötur 140m²

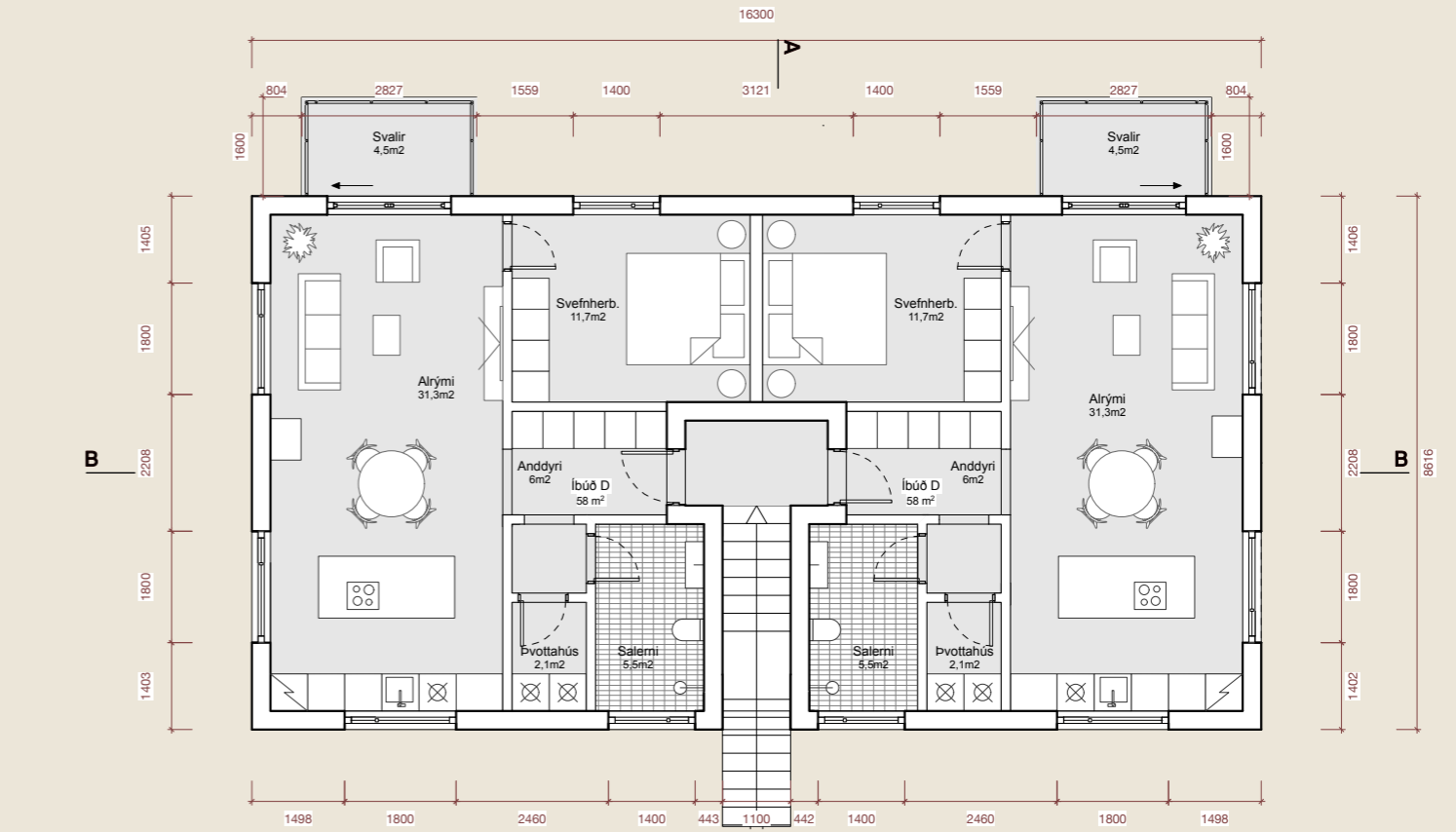
Hús B - grunnflötur 140m²

Hús C // C - 2 - grunnflötur 80m²

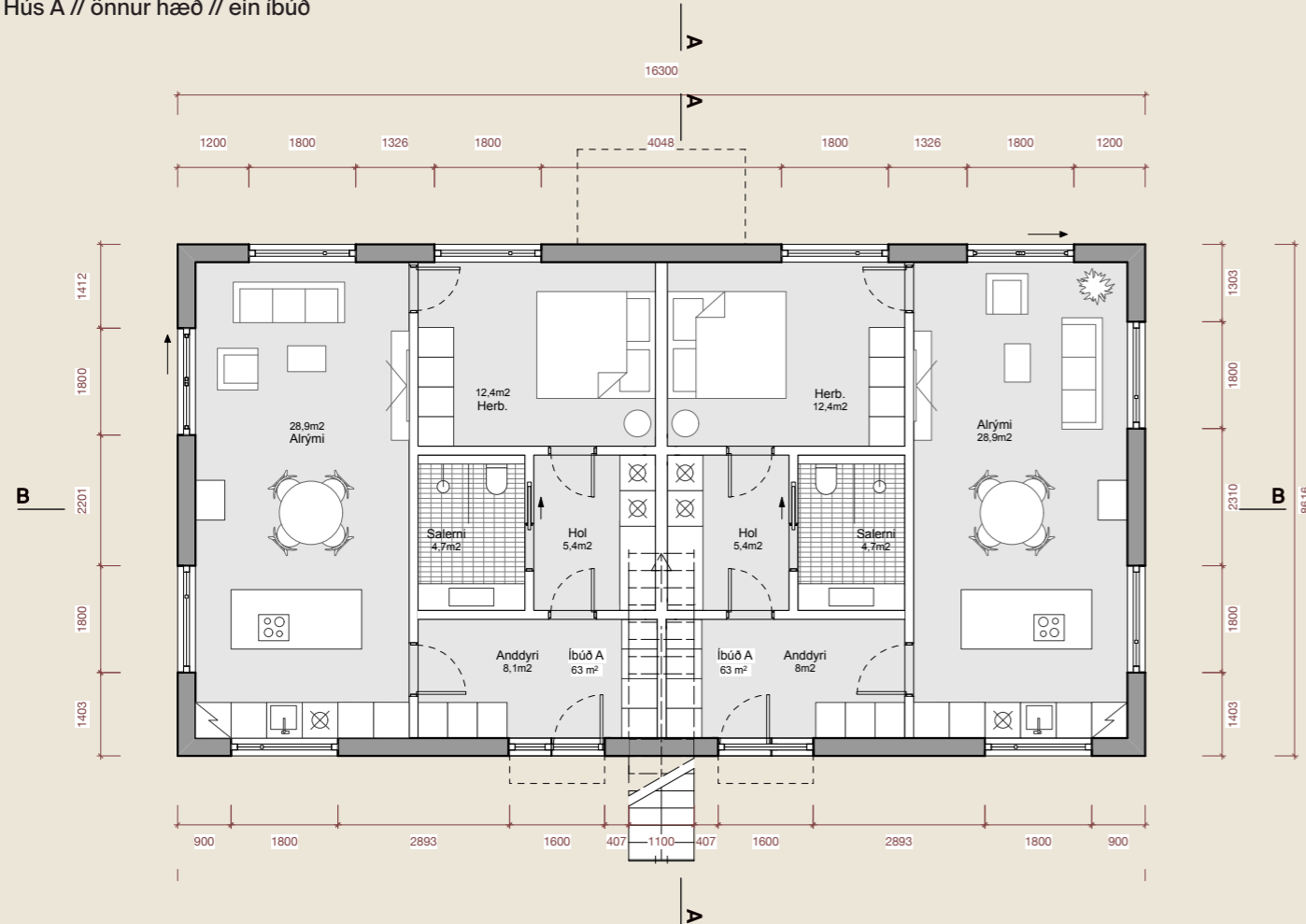
- ▶ - Inngangur
- LM - Lóðamörk
- HL - Hleðslubílastæði
- G - Gangstétt
- S - Sorp
- Sv - Svalir / Sérnotaðflötur



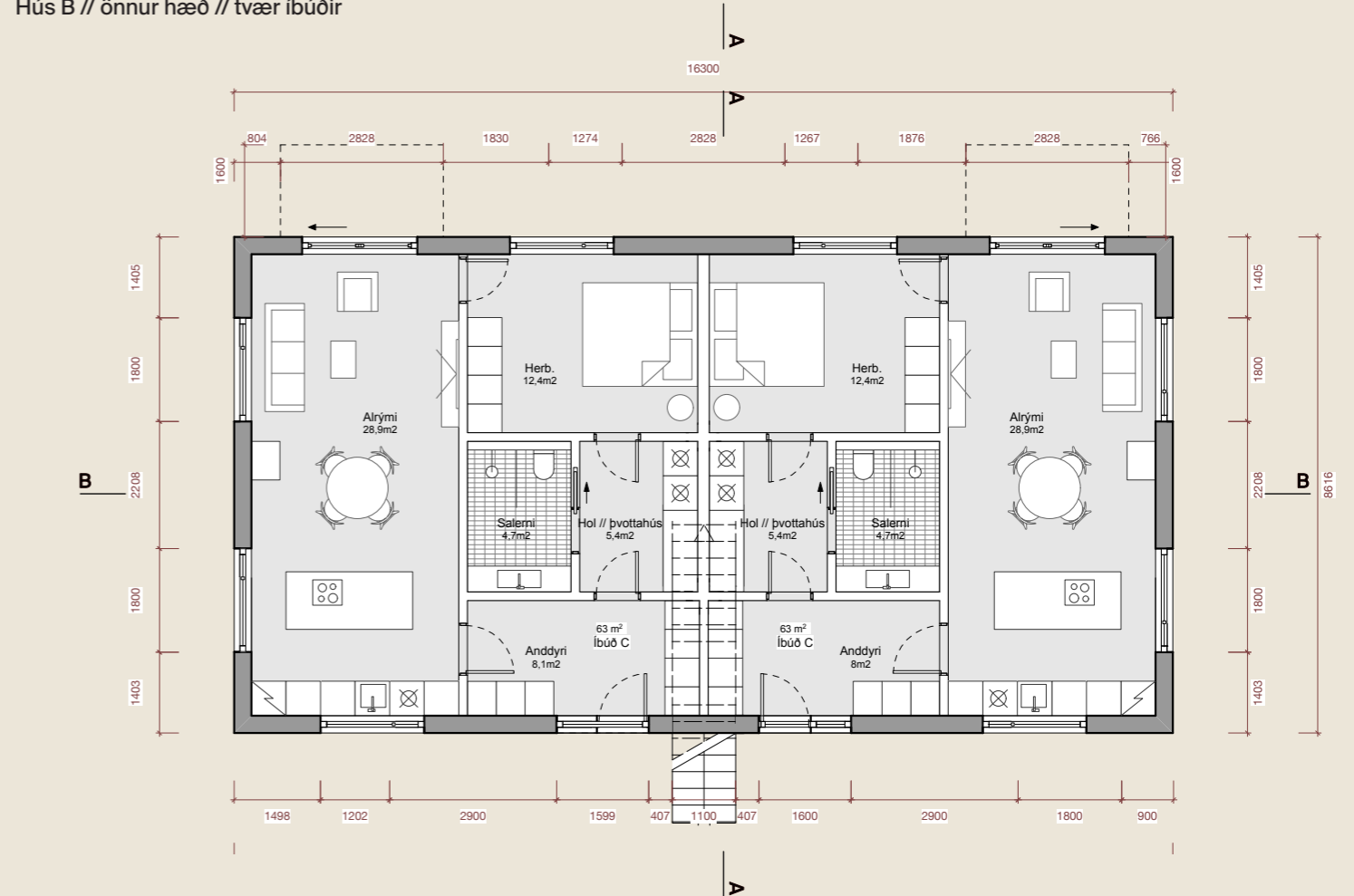
Hús A // önnur hæð // ein íbúð



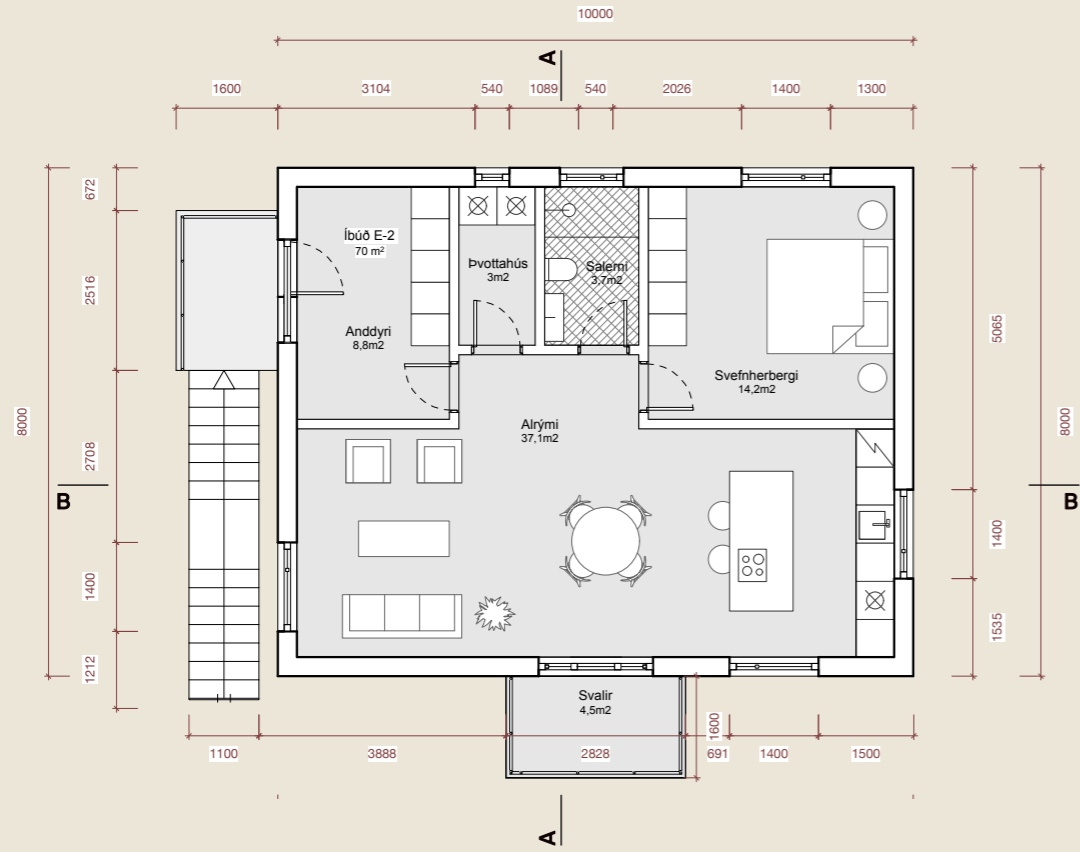
Hús B // önnur hæð // tvær íbúðir



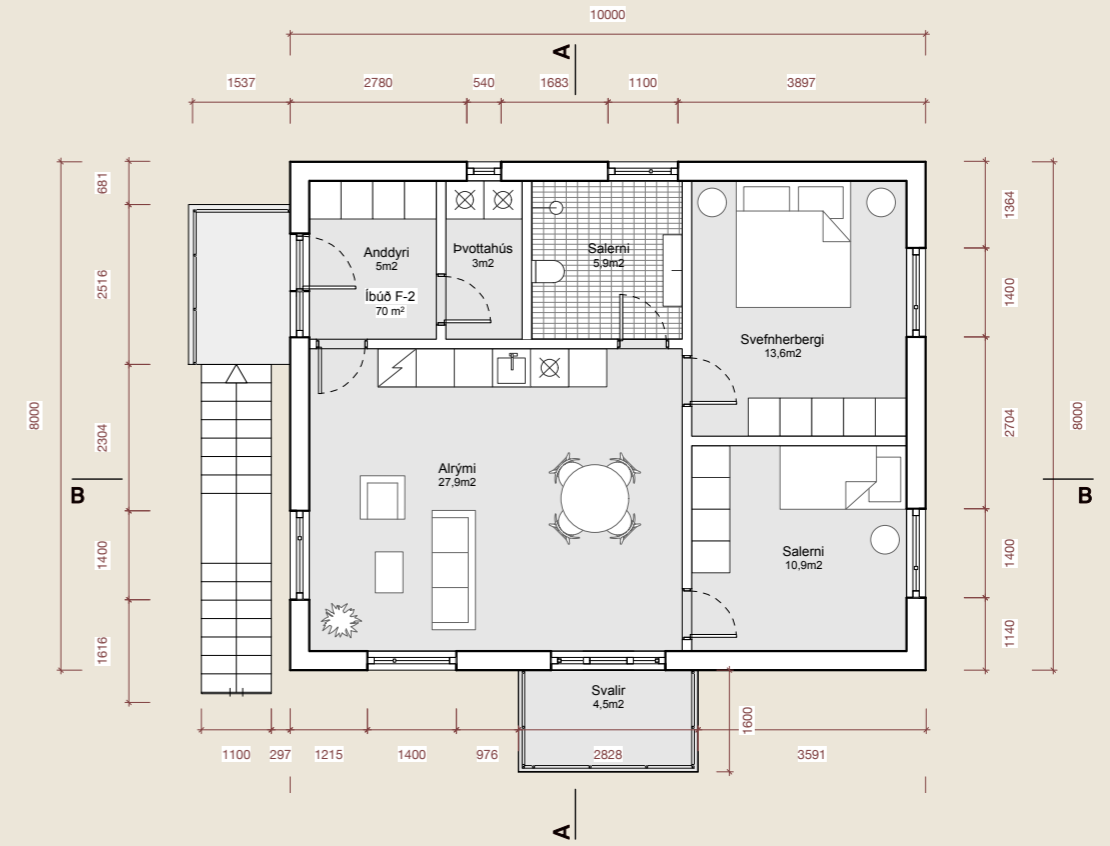
Hús A // jarðhæð // tvær íbúðir



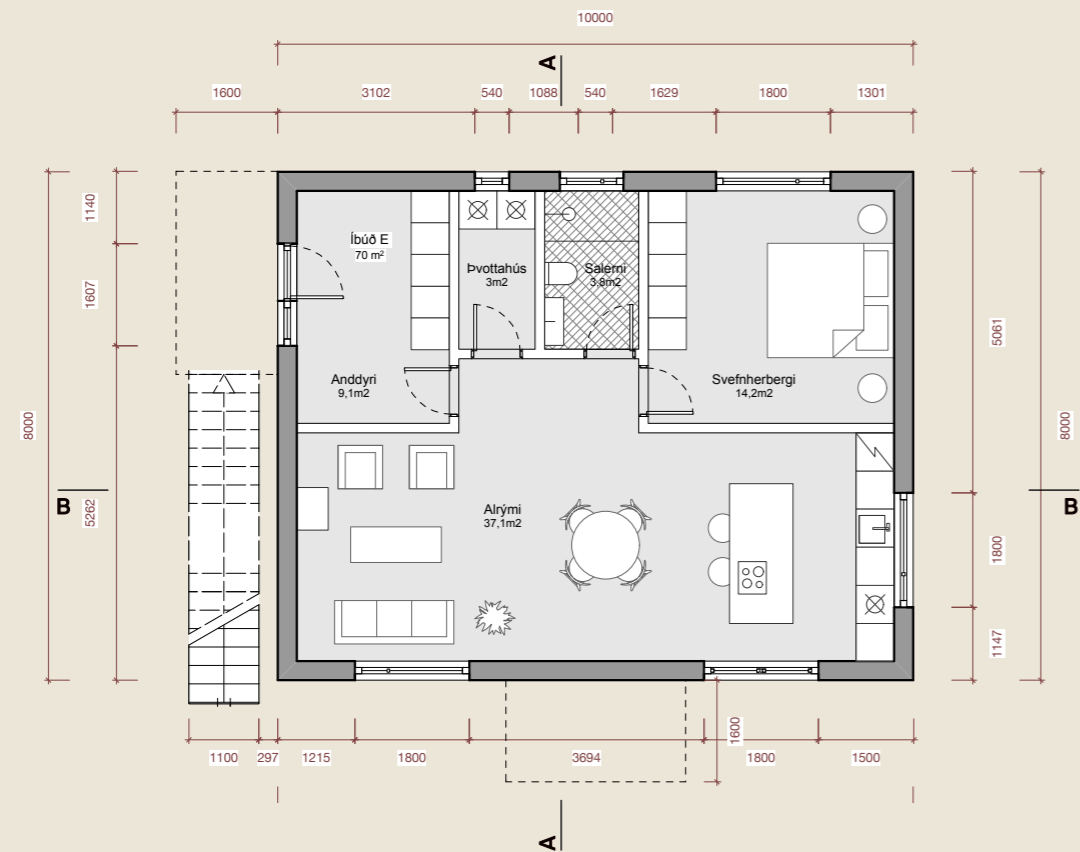
Hús B // jarðhæð // tvær íbúðir



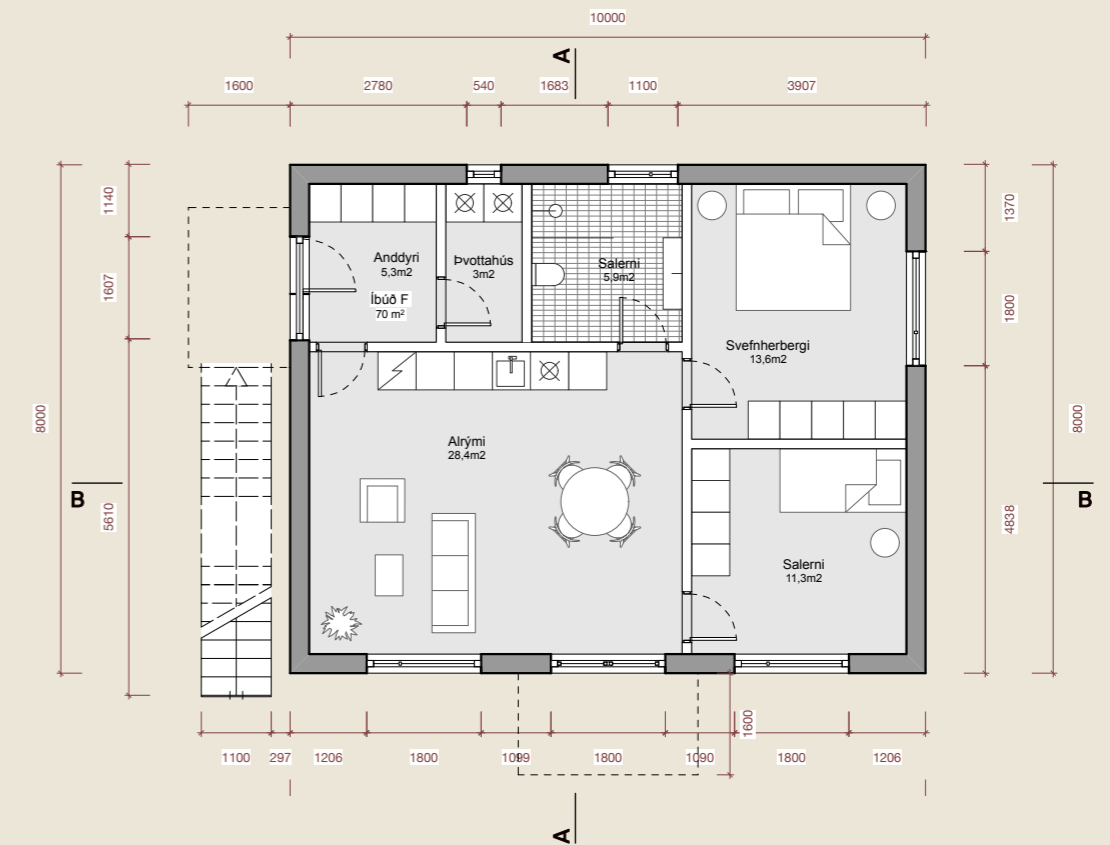
Hús C // önnur hæð // 1 svefnherbergi



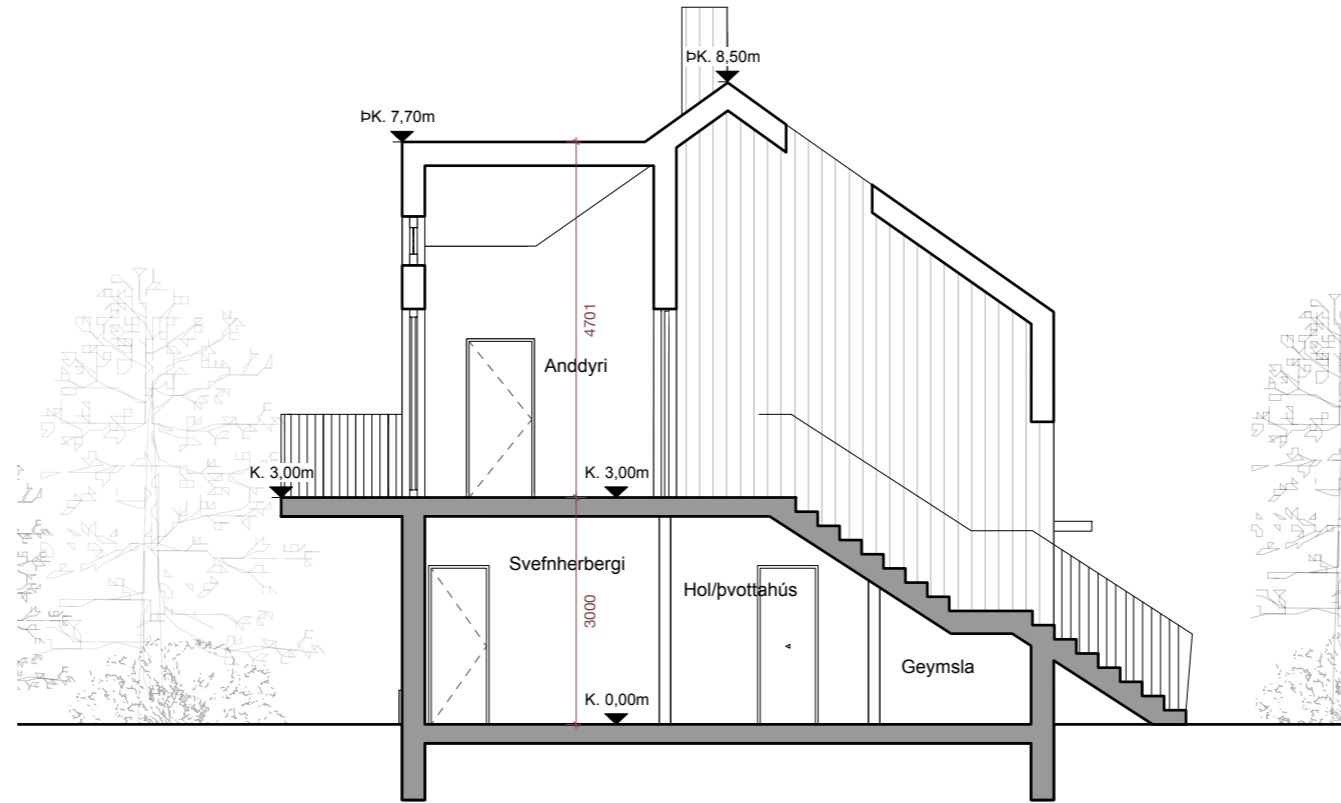
Hús C-2 // önnur hæð // 2 svefnherbergi



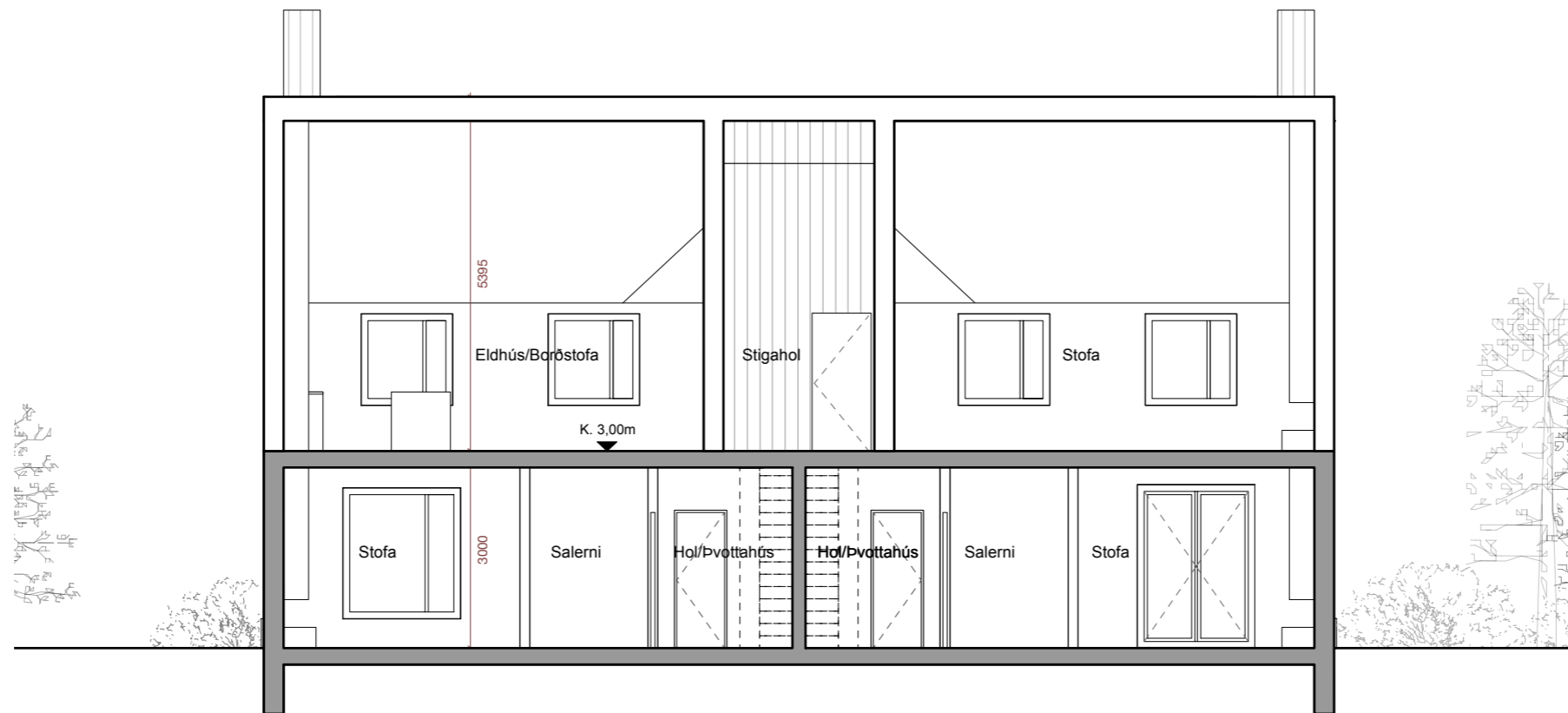
Hús C // jarðhæð // 1 svefnherbergi N ↗



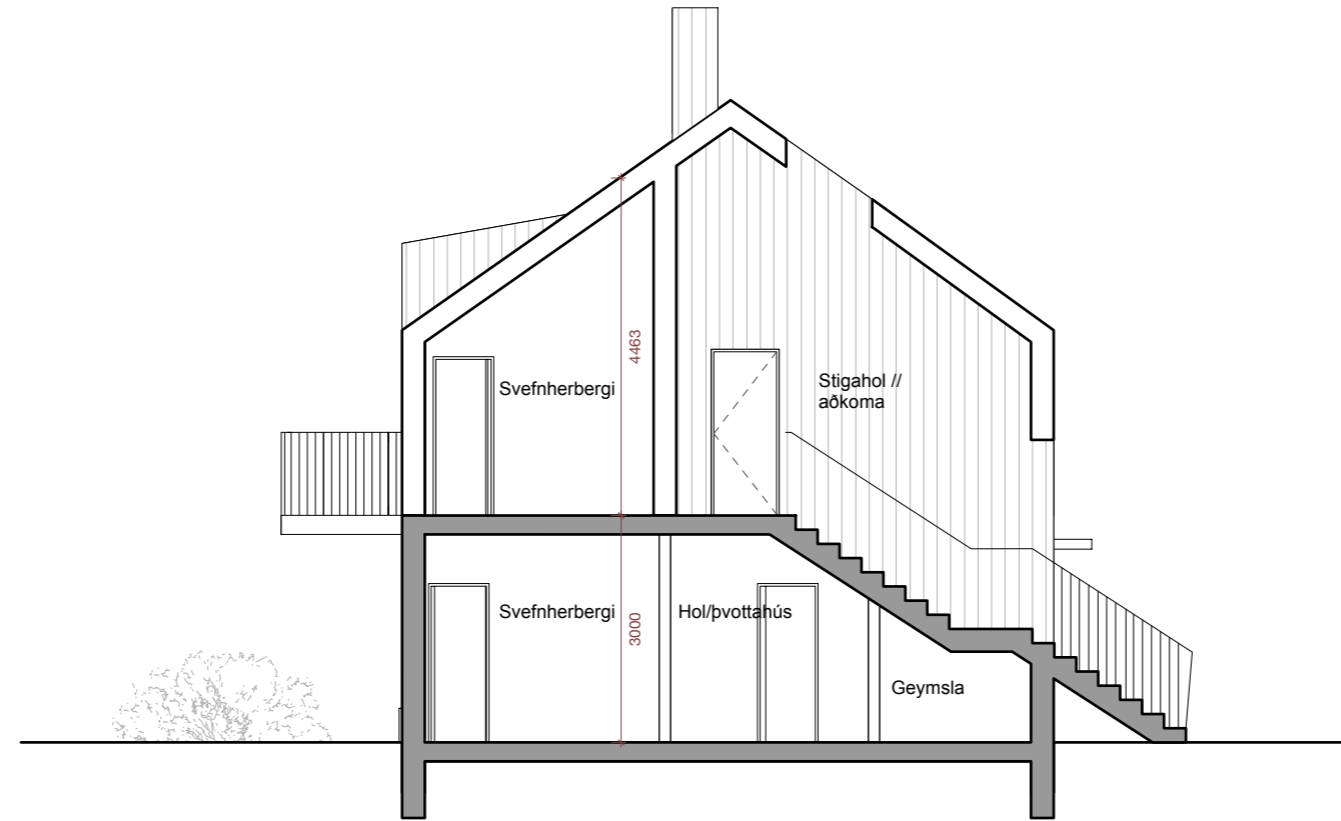
Hús C-2 // jarðhæð // 2 svefnherbergi N ↗



Snið AA



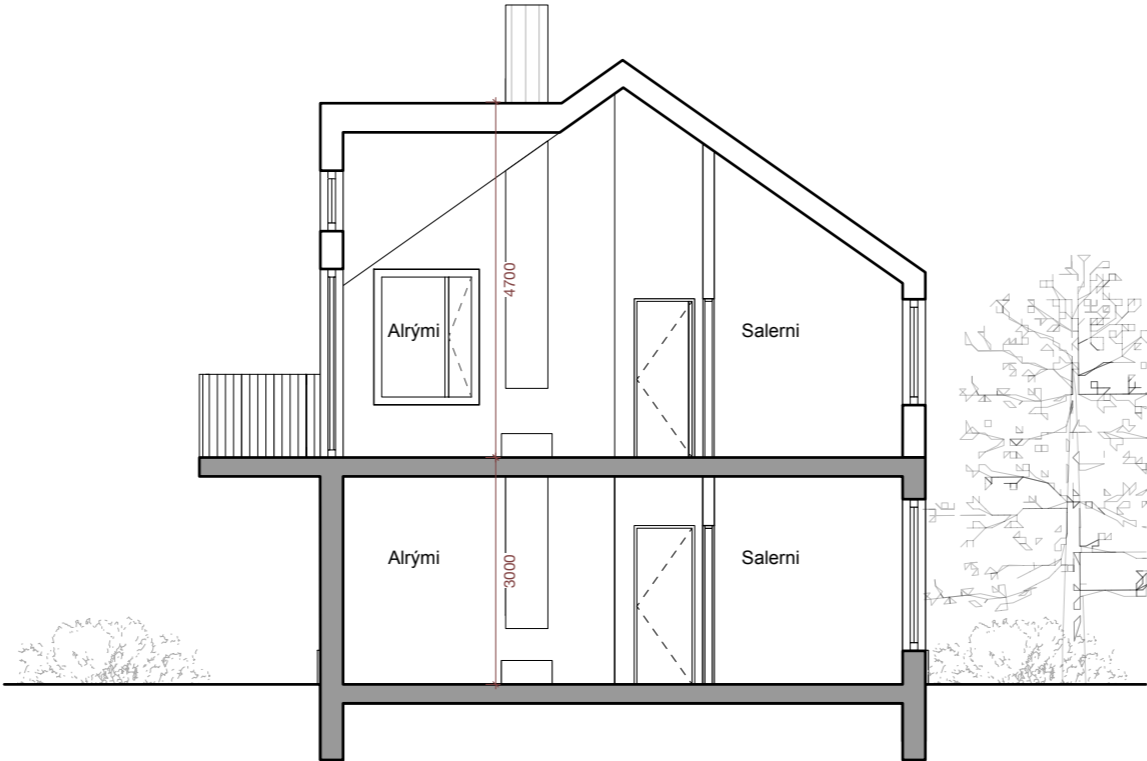
Snið BB



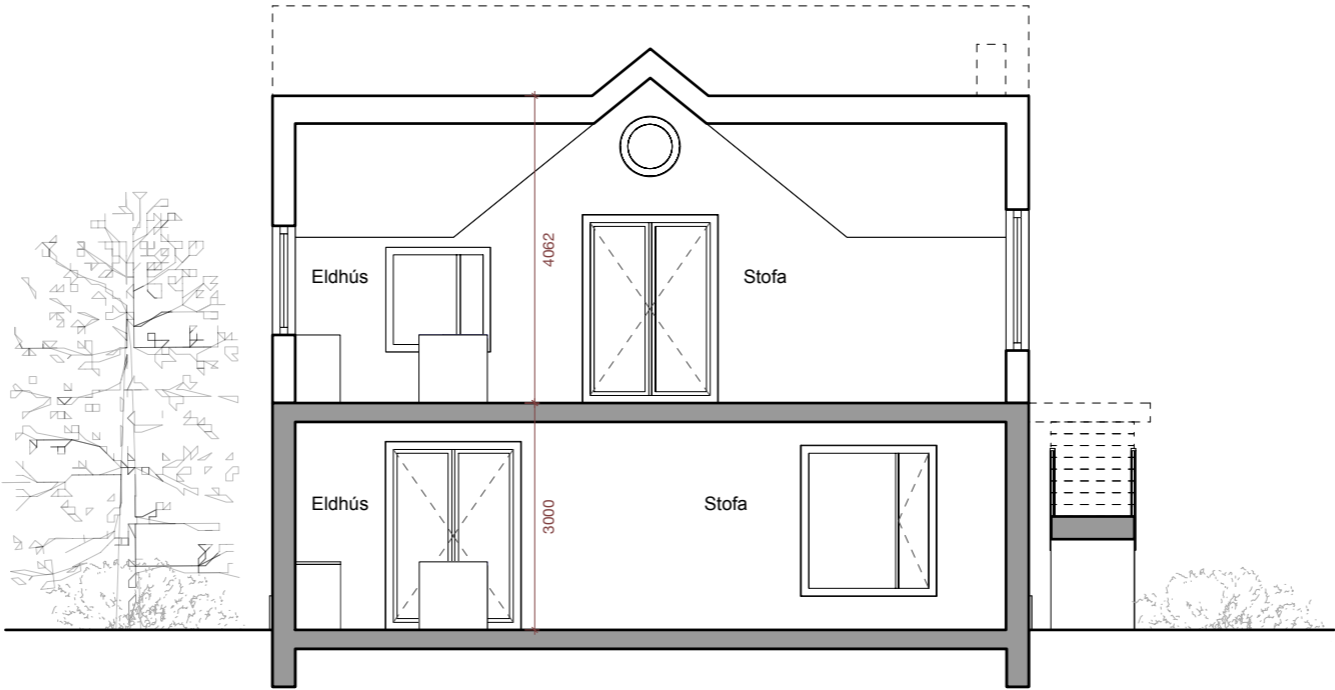
Snið AA



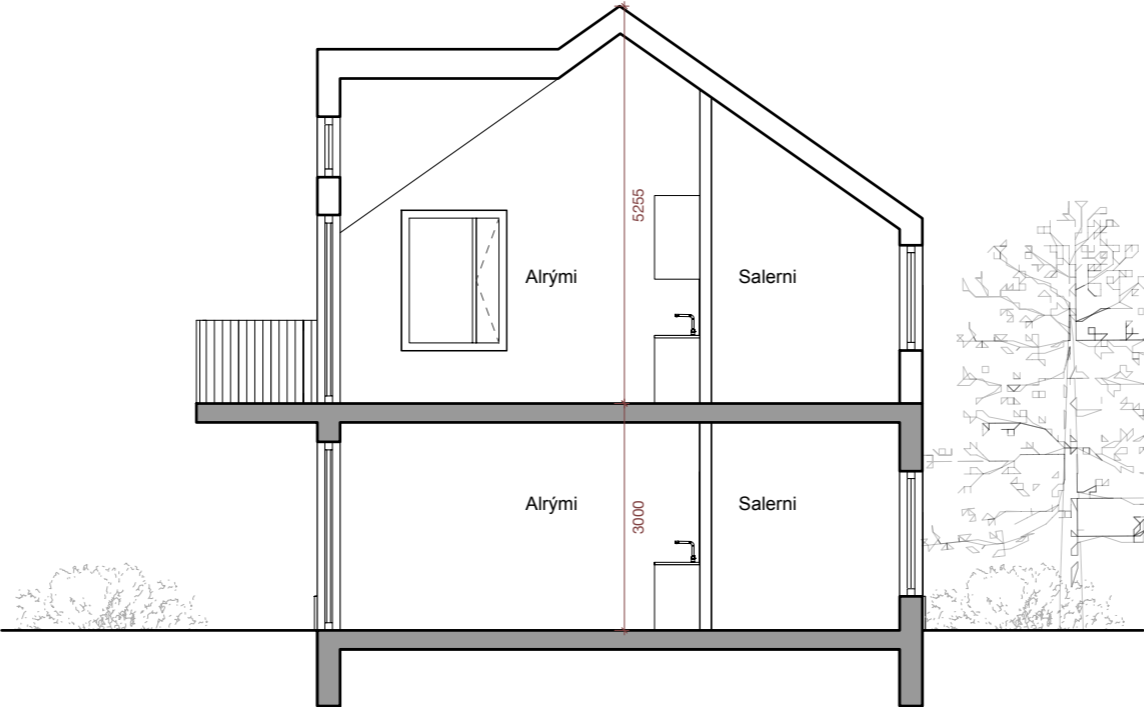
Snið BB



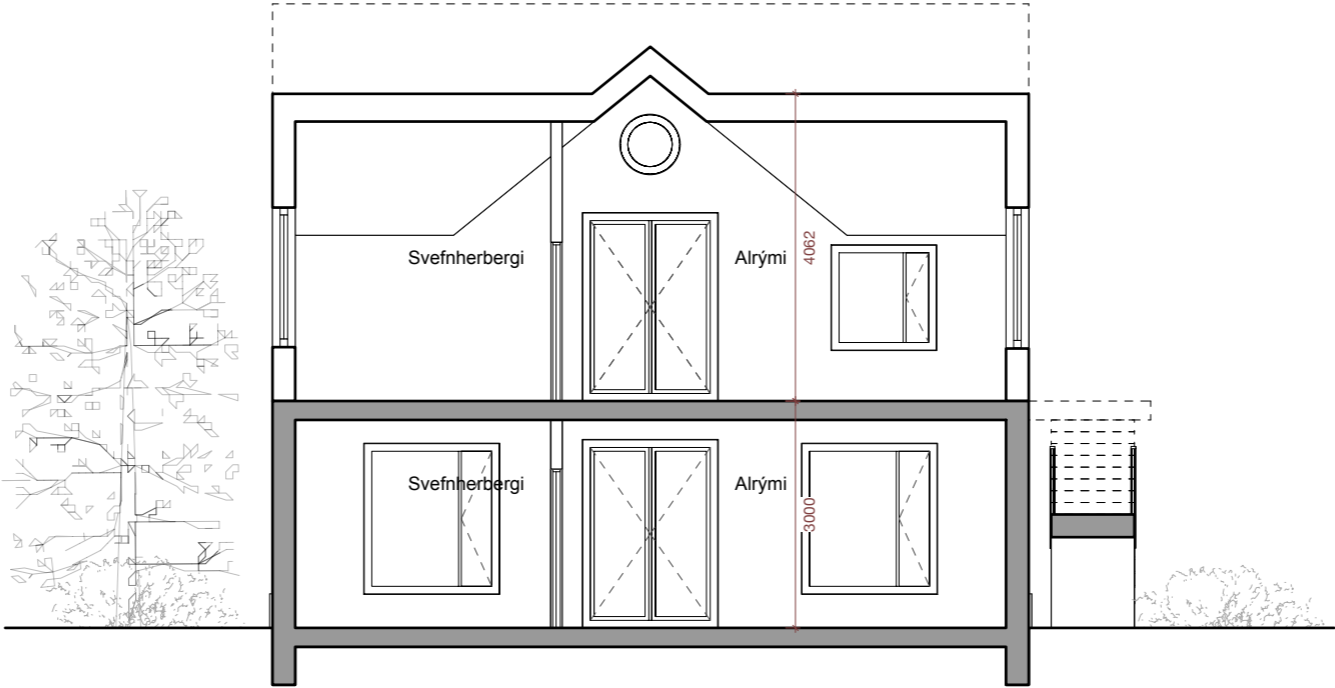
Snið AA



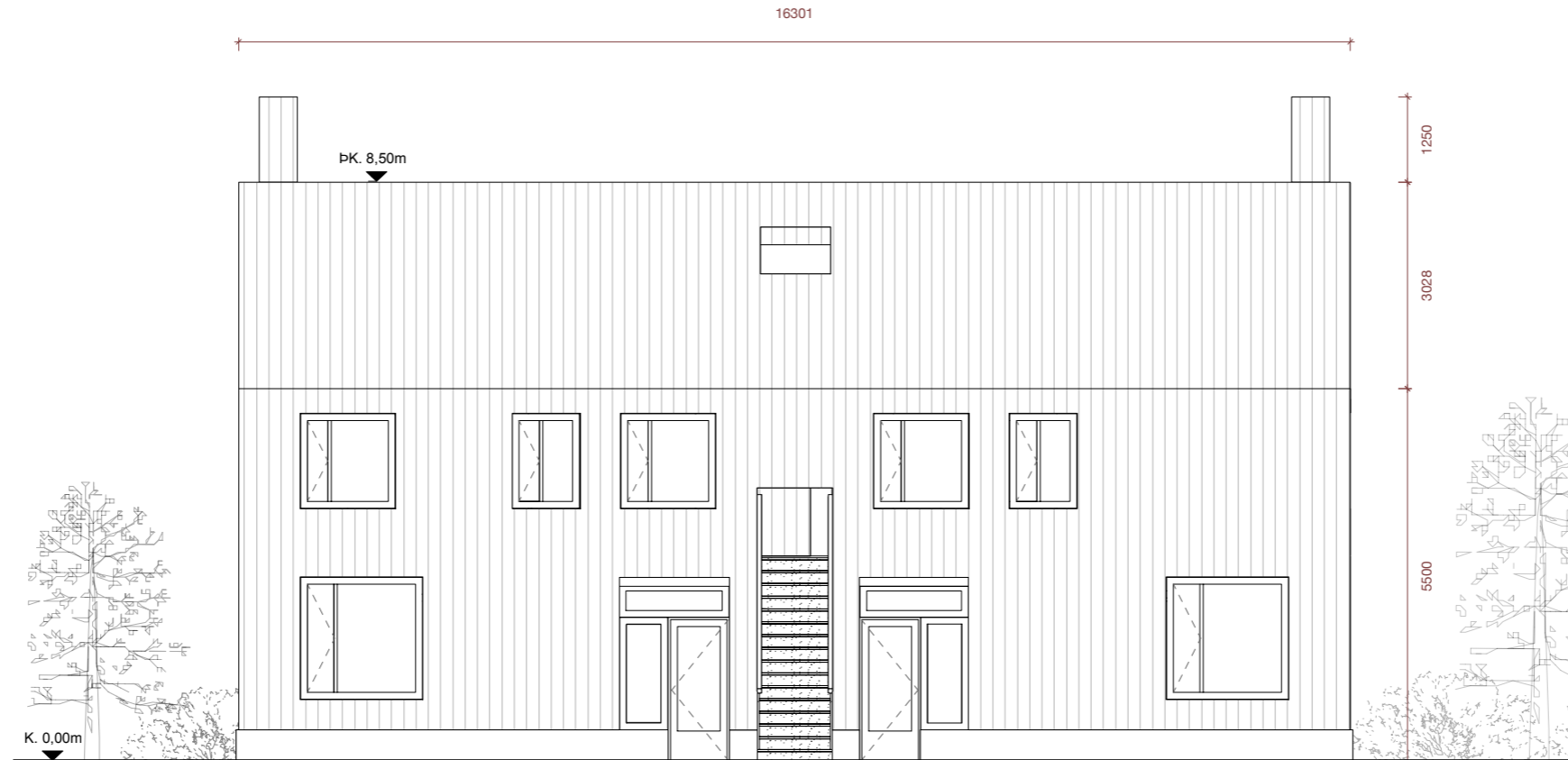
Snið BB



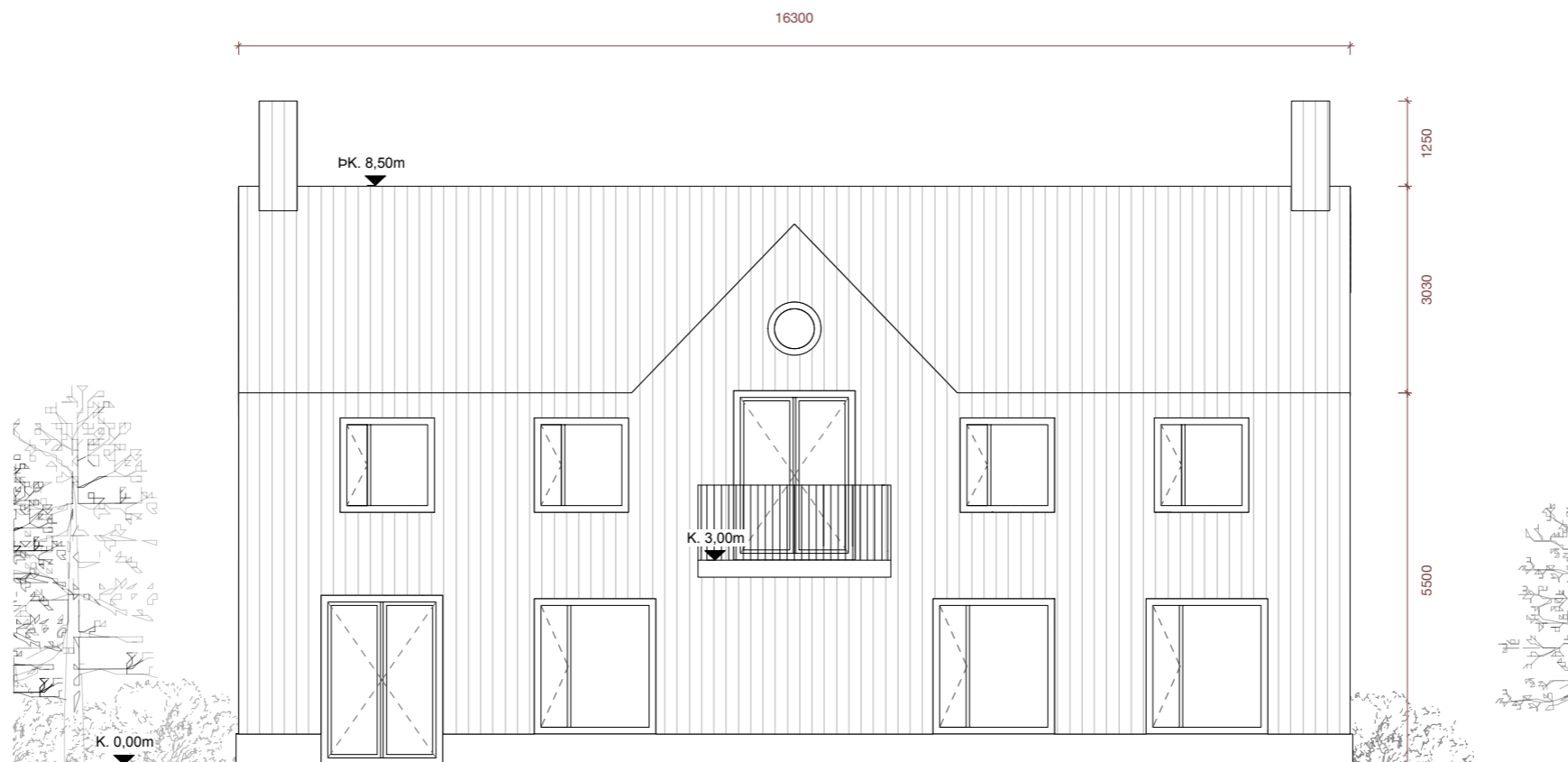
Snið AA



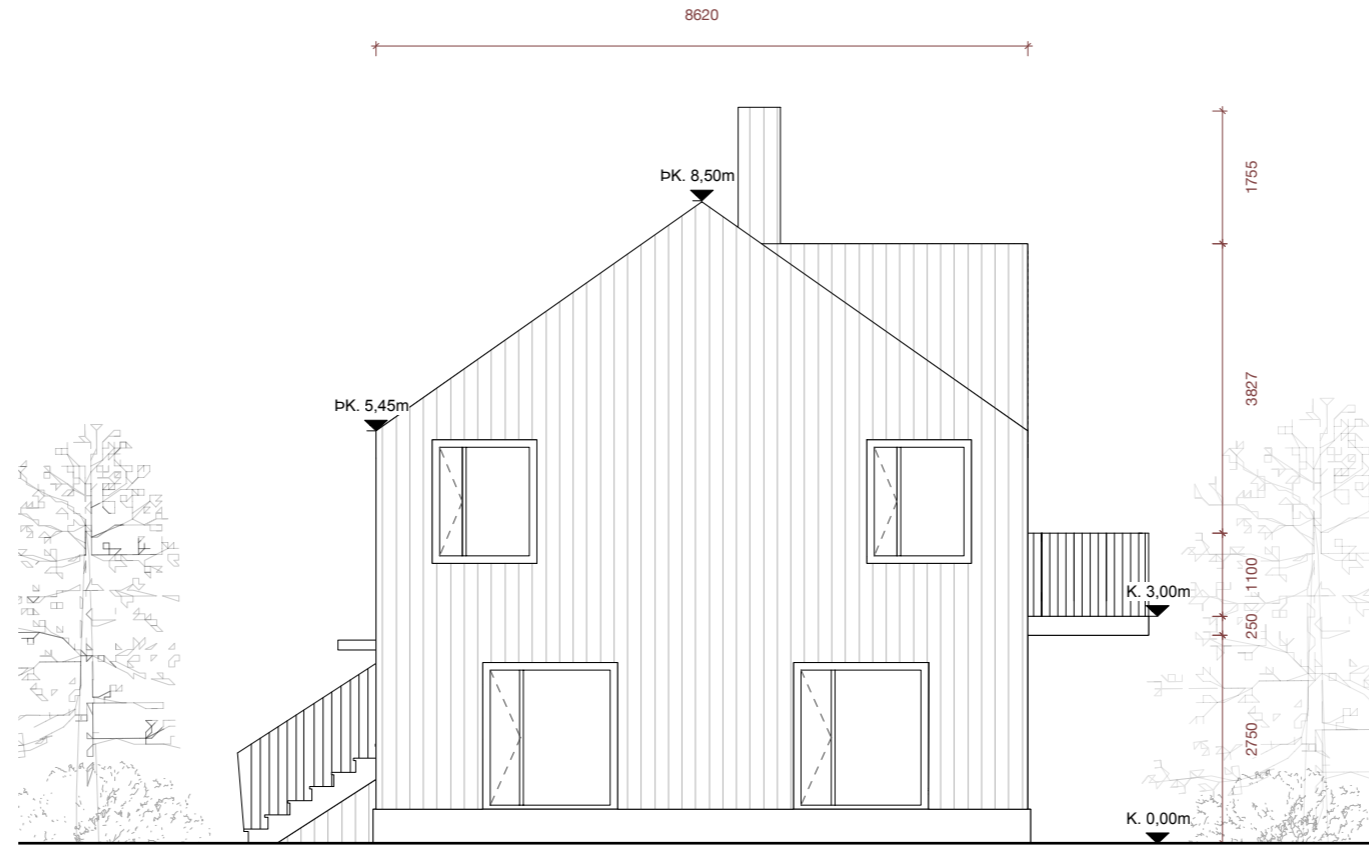
Snið BB



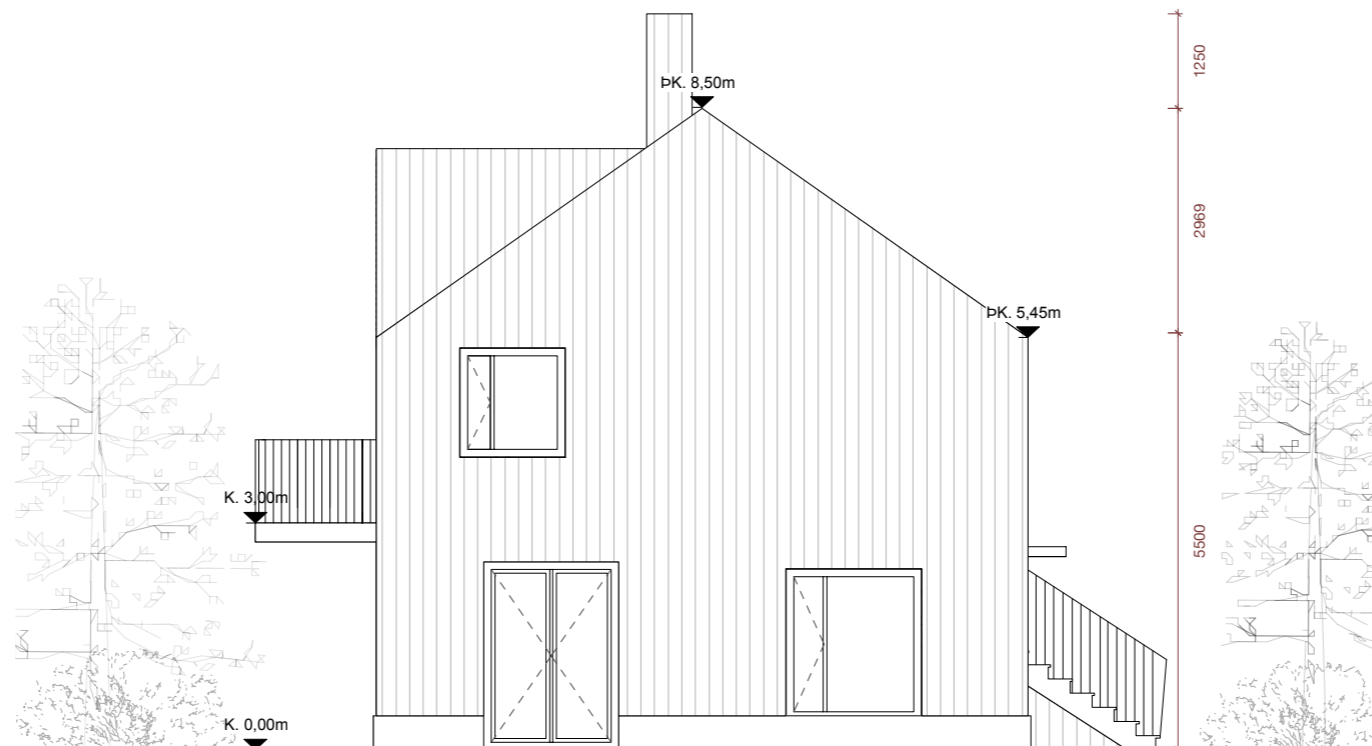
Ásýnd gagnvart norðaustri



Ásýnd gagnvart suðvestri



Ásýnd gagnvart norðvestri



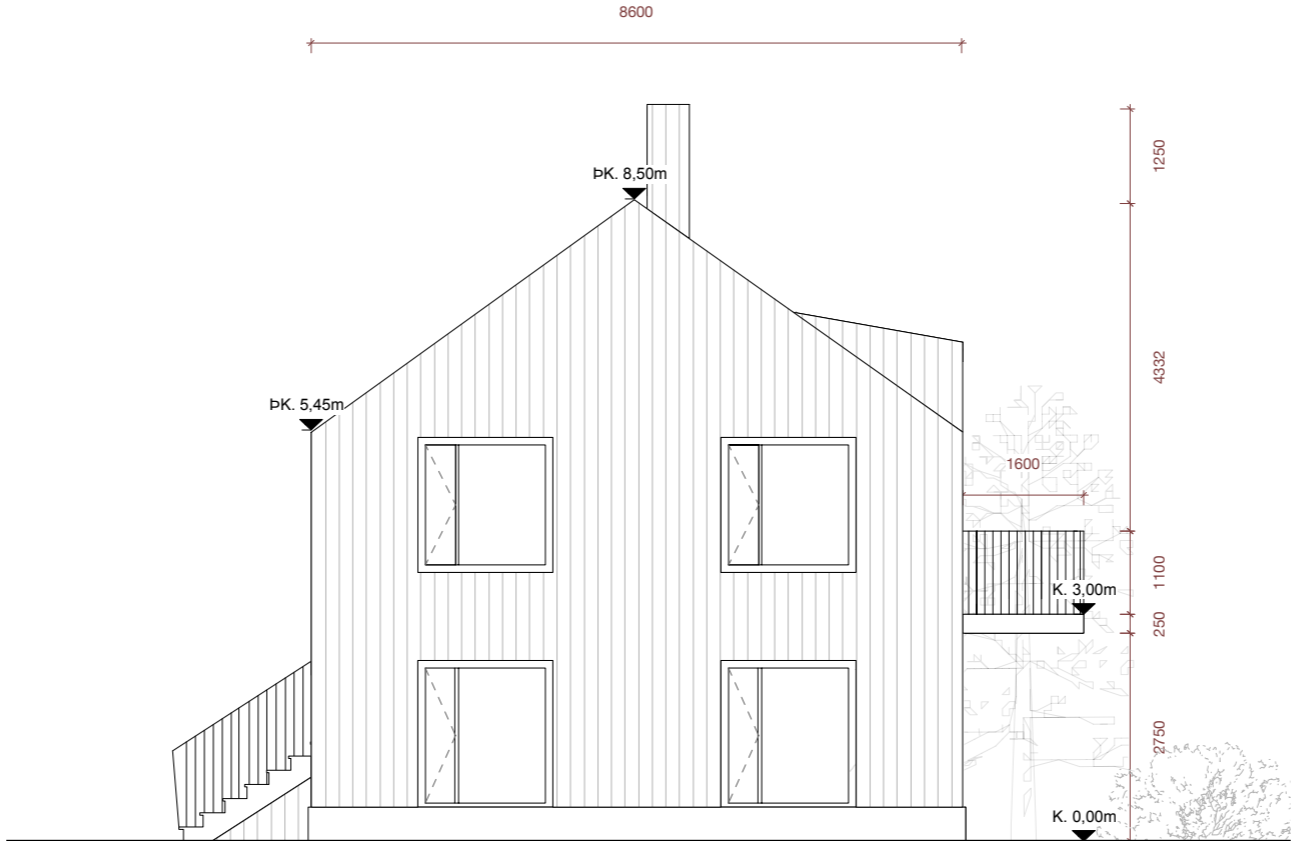
Ásýnd gagnvart suðaustri



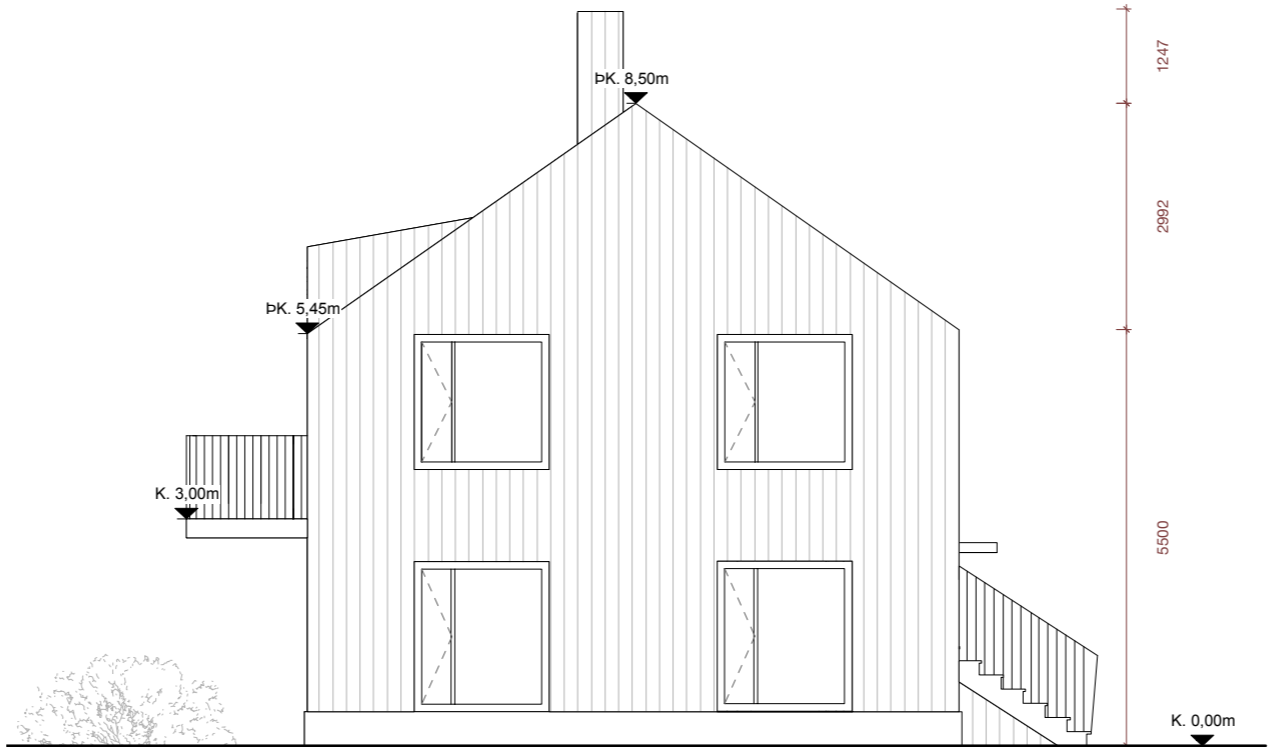
Ásýnd gagnvart suðaustri



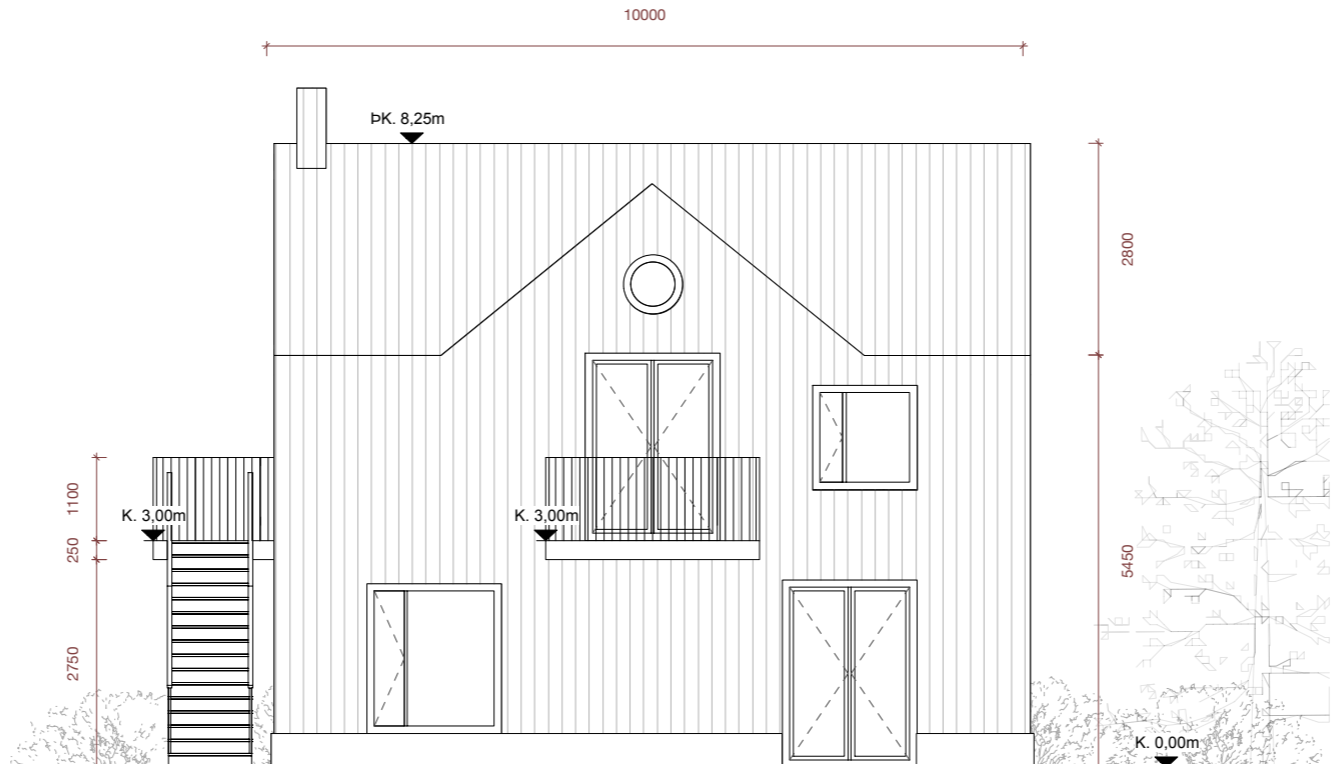
Ásýnd gagnvart norðvestri



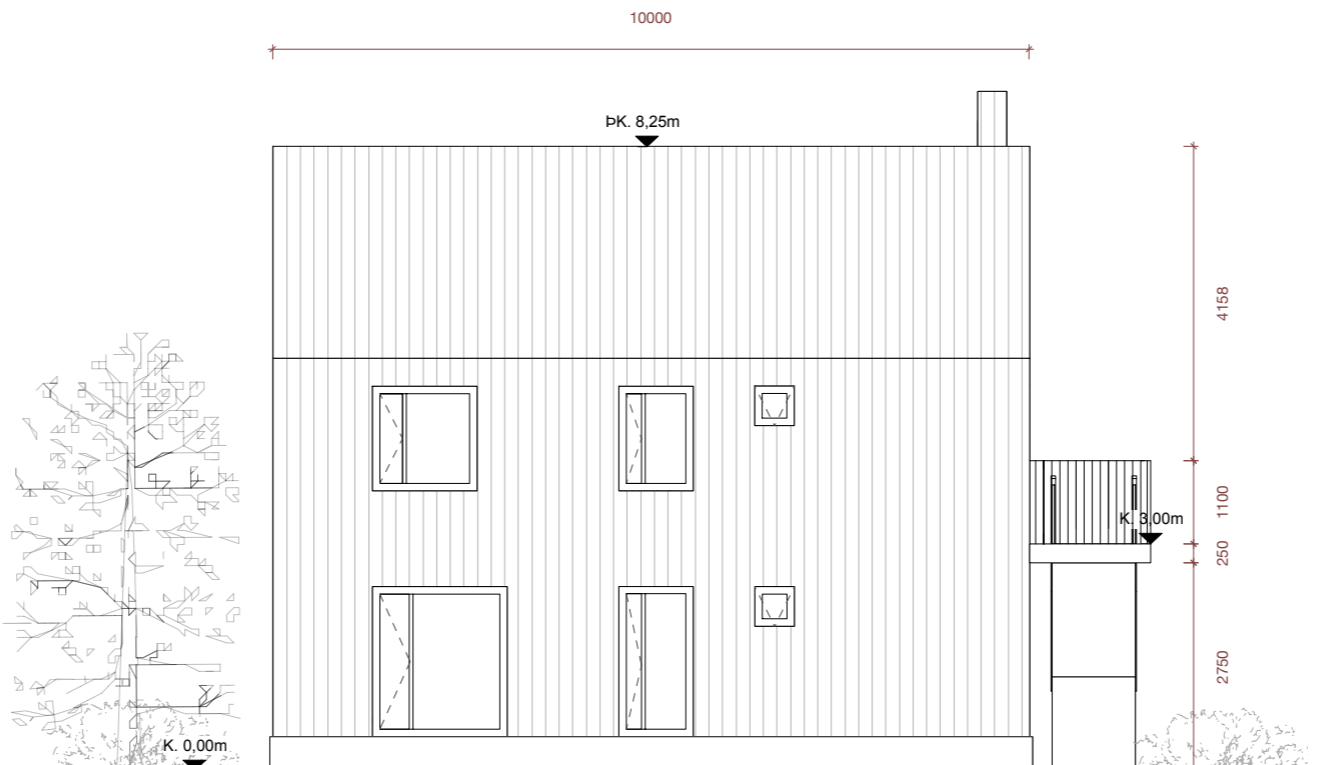
Ásýnd gagnvart norðaustri



Ásýnd gagnvart suðvestri



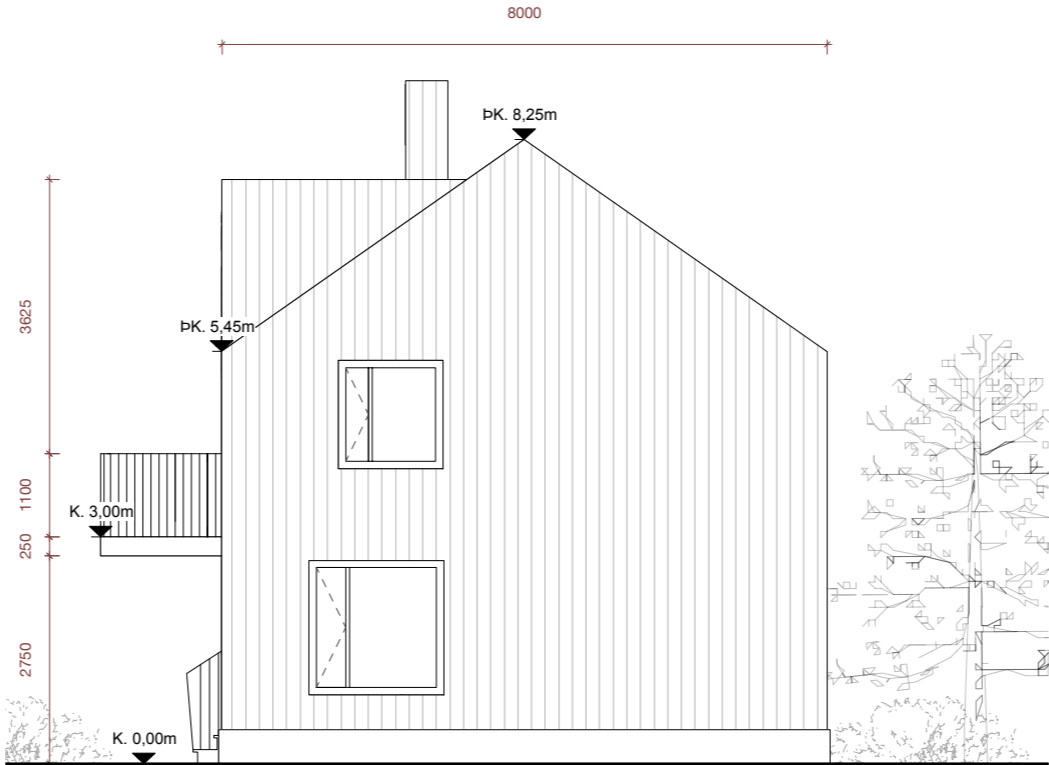
Ásýnd gagnvart suðvestri



Ásýnd gagnvart norðaustri



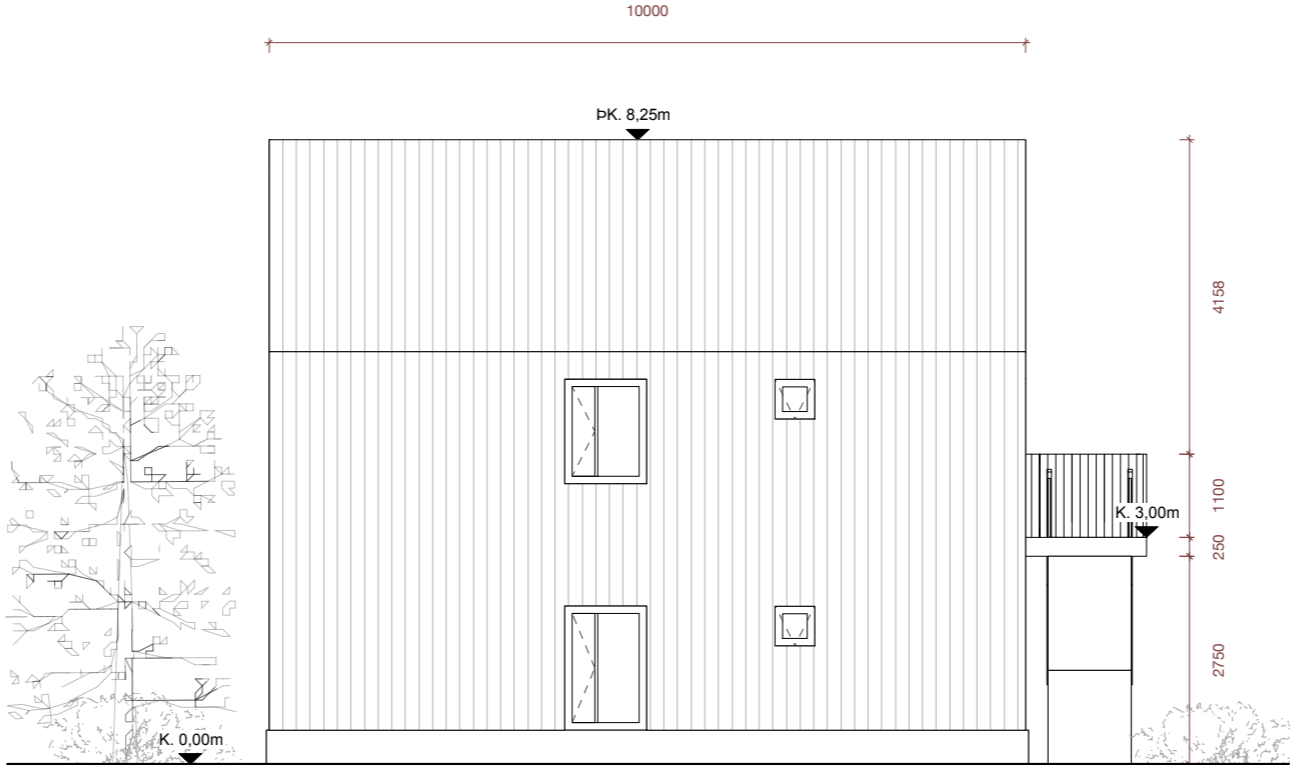
Ásýnd gagnvart norðvestri



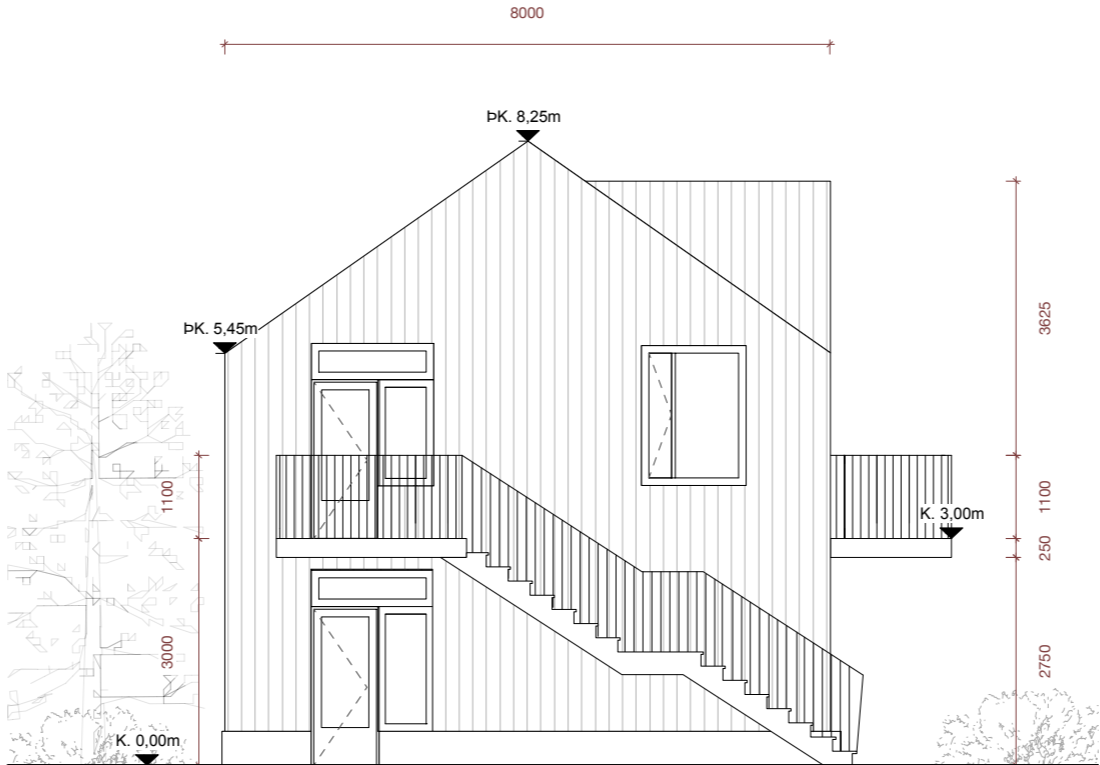
Ásýnd gagnvart suðaustri



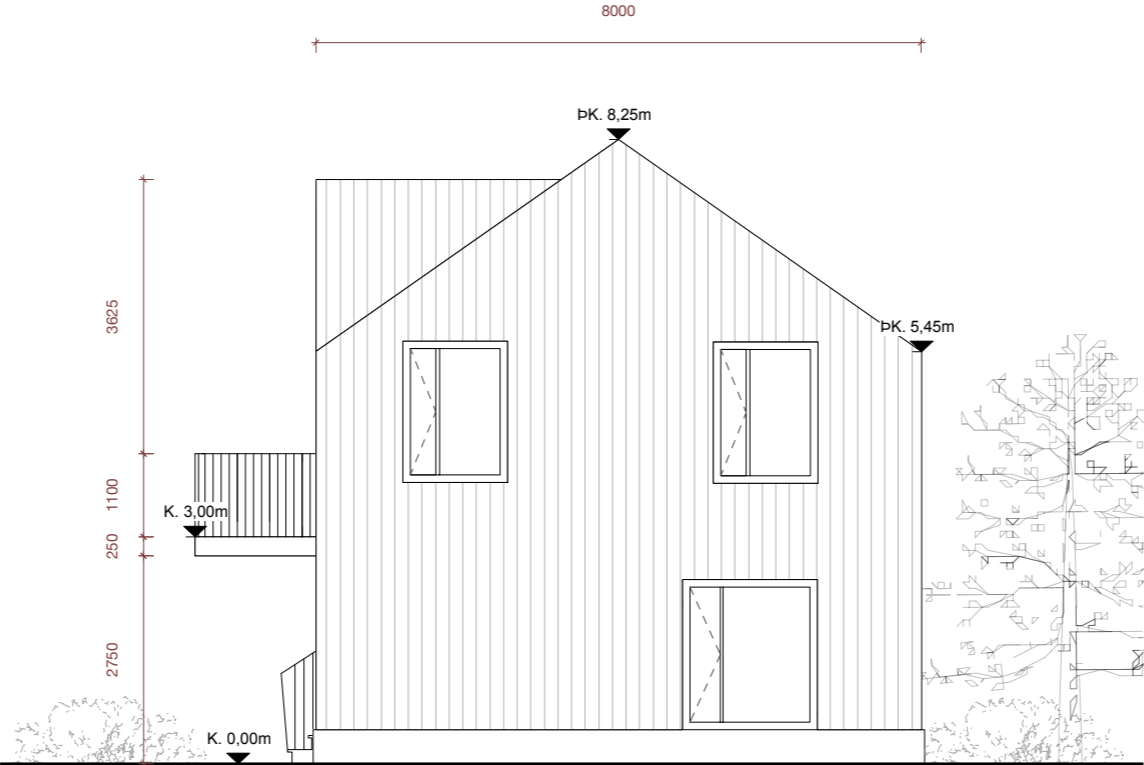
Ásýnd gagnvart suðvestri



Ásýnd gagnvart norðaustri



Ásýnd gagnvart norðvestri



Ásýnd gagnvart suðaustri

II - Sjónarhorn í garði



Hús A // séð frá Merkisteinsvöllum úr suðri



Hús A // aðkoma gangandi að lóð



Hús A // séð úr inngarði



Hús A // séð úr frá Háeyrarvöllum



Hús A // séð frá Merkisteinsvöllum úr suðri



Hús A // séð frá Merkisteinsvöllum úr suðri



Hús A // séð frá Merkisteinsvöllum úr suðri



Hús A // séð frá Merkisteinsvöllum úr suðri

III - Sjónarhorn úr íbúðum



Íbúð í húsi A // Íbúð A á jarðhæð - Alrými



Hús A // Íbúð A á jarðhæð - Alrými



Hús A // Íbúð B á 2. hæð - Eldhús og borðstofa



Hús A // Íbúð B á 2. hæð - Eldhús og borðstofa



Íbúð í húsi D // Íbúð A á jarðhæð - Alrými



Íbúð í húsi D // Íbúð A á jarðhæð - Alrými



Íbúð í húsi D // Íbúð A á jarðhæð - Alrými



Séð úr íbúð A á 5. hæð - Alrýmið // Suður glugga íbúð

TRÍPÓLÍ

Trípólí

Skólavörðustígur 14

tripoli@tripoli.is

+354 519 2930

