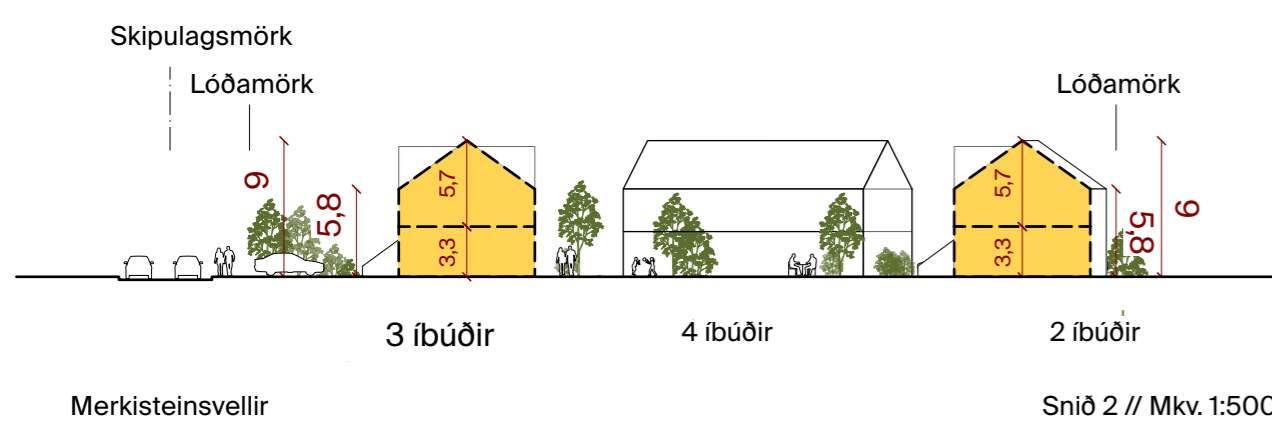
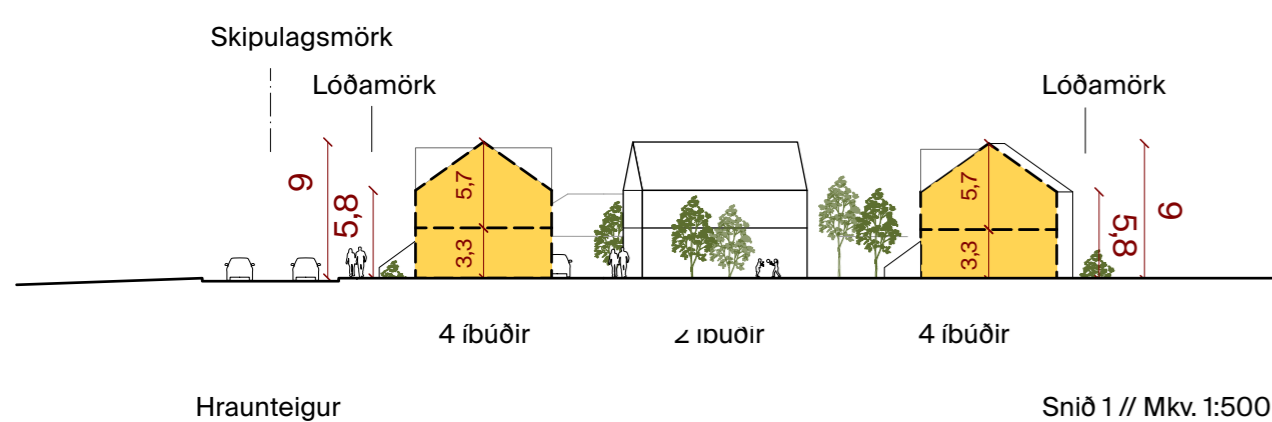




Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:500



Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir / hæð húsa
- Flóðahættusvæði
- Götur og stígar
- Núverandi byggingar
- Sérafnotareitir íbúða á jarðhæð
- Gönguleiðir
- Bilastæði innan lóðar
- Bilastæði hreyfihamlaðra
- Gróður, leiðbeinandi
- Gras
- Hjóla- og vagnageymsla
- Sorp í yfirbyggðu skýli
- Bundin mænisstefna
- Útivistar og leiksvæði

Greinargerð

Lóðin við Merkisteinsvelli 1 er 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 skipulagsins er að auka framboð af nýjum íbúðum á 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, Heiðdalshúsi 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 óbyggð og skilgreind sem flóðahættusvæði svk. Aðalskipulagi. Leggja þarf mat á það hvort styrkja og/eða lengja þurfi sjóvarnargarða við strandlengjuna sunnan af lóðinni. Engar þekktar fornleifar eru skráðar innan þessa skipulagssvæðis, hvorki svk. kortsjá sveitarfélagsins Árborgar né Minjastofnunar. Komi óþekktar minjar í ljós við framkvæmdir skal tilkynna það Minjastofnun Íslands.

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 frá húsi skal vera 3 m. Hámarksstærð húss er 30m². Aðkoma slökkvi- og sjúkraliðs er um bilastæði innan lóðar. Inntök í hús eru leyst innan hvers húss.

Gert er ráð fyrir 14 bilastæðum fyrir lóðina sem komið er fyrir á tveimur stöðum. Þar af tveimur stæðum fyrir hreyfihamlaða. 10 stæði eru með aðkomu frá Hraunteigi en 4 frá Merkisteinsvöllum. Rafmagnshleðsla skal vera í a.m.k. 4 bilastæðum.

Skipulags- og byggingarskilmálar

1 gr.

Á skipulagssvæðinu er heimilt að 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 mænisþaki. Halli á þaki skal vera minnst vera 30 gráður. 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 má ekki vera meira en 50 prósent af hlíð 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 skal vera útivistar- og leiksvæði og er hönnun þess nokkuð frjáls. Afmarka skal sérstakt leiksvæði fyrir yngstu börn. 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. Allt ofanvatn skal leyst innan lóðar. Opin hjólastæði skulu vera fyrir utan hvert hús.

6 gr.

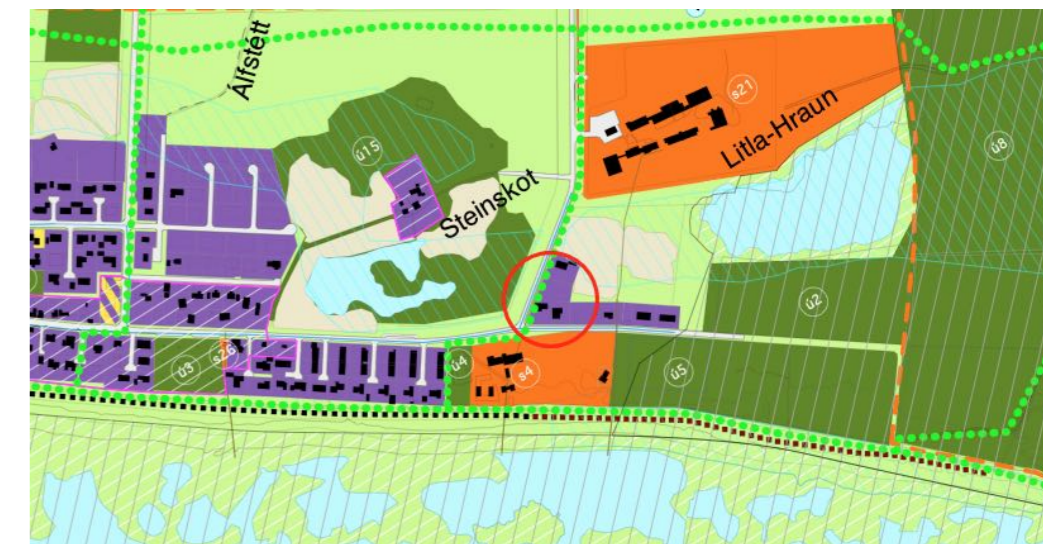
Tryggja skal aðgengi fyrir öll í íbúðum á jarðhæð. Byggingar skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

7 gr.

Svalir mega stingast út fyrir byggingarreit um 2 metra. Íbúðum á jarðhæð í öllum húsum fylgir afnot af lóð. Sérafnotafletir lóða eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti. Leyfilegt er að smíða pall úr timbri sem afmarkar sérafnotaflið allt að 2,4 m frá húsi. Leyfilegt er að reisa skjólveggi úr timbri á mörkum sérafnotaflatar. Hæð hans má vera 2,4 m á hæð við hús og skal hafa afliðandi halla út frá húsi og vera í 0,7 m hæð lengst frá húsi. Skjólveggir skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 0,5 m.

8 gr.

Sameiginlegu sorpgerði er komið fyrir miðri lóð en lokaðri hjóla- og vagnageymslu verður komið fyrir við norðaustur horn lóðar. Staðsetning sorps er leiðbeinandi.



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 athugasemdafresti til _____ 20____.

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

Framkvæmdarstjóri / bæjarstjóri sveitafélagsins
Árborgar:

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

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

Eyrarbakki - 20.04.2026

Deiliskipulagsuppráttur Dags.

Merkisteinn 1 A2 / 1:500

F2341145 | Landnr. 166113 Stærð / Mkv.

Andri G. L. Andrésson | arkitekt MSc. ETH, FAI | kt: 240182-3949 | s: 867-2867 | andri@tripoli.is
Guðni Válfberg | arkitekt FAI | kt:250880-5299 | s: 822-9070 | gudni@tripoli.is

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