



Sveitarfélagið Árborg
Ráðhúsi Árborgar
Austurvegi 2
800 Selfoss

25.08.2019

Efni: Ósk um samstarf varðandi endurskipulagningu og uppbyggingu Einarshafnarhverfis á Eyrarbakka.

Lifandi samfélag fyrir hönd óstofnaðs félags óskar eftir samstarfi við Sveitarfélagið Árborg um endurskipulagningu og uppbyggingu Einarshafnarhverfis á Eyrarbakka. Með bréfi þessu er ætlunin að varpa ljósi á hugmynd sem gengur út á það að núverandi deiliskipulag fyrir Einarshafnarhverfi sem samþykkt var árið 2006 verði enndurhannað. Að sú framkvæmd verði unnin í samstarfi við Lifandi samfélag og félag á þess vegum sem yrði stofnað til að byggja hús/íbúðir í hverfinu sem þjóna mundu sem heimili fyrir félagsmenn í Lifandi samfélagi. Að íbúðarformið væri sérstakt kjarnasamfélag að danskri fyrirmynd en húsin væru byggð í anda þeirrar stórmerku byggingarhefðar sem er á Eyrarbakka.

Nánari lýsing á hugmyndinni og útfærslu hennar er að finna í meðfylgjandi kynningu og minnisblaði.

Með vinsemd og virðingu.

Sighvatur Lárusson formaður stjórnar
F.h. Lifandi samfélags

MINNISBLAÐ UM EINARSHAFNARHVERFI

Hér að neðan eru lauslegar hugmyndir um það hvernig helstu þættir gætu verið í nýju deiliskipulagi fyrir Einarshafnarhverfið á Eyrarbakka. Ramminn að þessu er einfaldlega núverandi skipulag sem unnið var á árunum 2004 til 2006, og er mikið af orðalaginu komið þaðan. Ástæðan er sú að stærsti hluti þess sem þar stendur á enn við og fellur alfarið að þeirri hugmyndafræði sem unnið er með í þessum tillögum. Því skal skýrt tekið fram að fullt tillit er tekið til þess, og virðing er fyrir öllu því verki þó svo að aðeins aðrar hugmyndir liggi að baki þessum drögum. Lagt er til að Árborg, Lifandi samfélag og væntanlegur framkvæmdaraðili myndi samráðshóp sem ákveði í sameiningu fjölmarga þætti er varðar deiliskipulagið og kemur það fram í minnisblaði þessu hvaða þættir það eru.

Inngangur

Einarshafnarhverfið er vestasti íbúðarhluti þorpsins. Fyrir vestan það eru atvinnuhúsalóðir. Reiturinn er um **2.9 ha** að stærð og er afmarkaður af Nesbrú, Túngötu, Bakaristíg og Búðarstíg. Innan reitsins eru nokkur eldri hús; Steinsbærirnir, Einarshöfn 1, 2, 3 og 4, Dísuþær, Norðurbær og Laufás. Byggt var á lóð 20 við Búðarstíg og lóð 4 við Nesbrú. Á norður og austurhluta skipulagsreitsins eru skúrbyggingar sem eru taldar hafa lítið verndargildi. Auk þeirra eru innan reitsins hlaðnir grjótgarðar í misgóðu ásigkomulagi, en annars er svæðið grasivaxnir móar.

Núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir hefðbundnum götum og eru **20 einbýlishúsalóðir** skilgreindar fyrir allt að 200 m² hús. Ef fullnýtt er nýtingarhlutfall þessara lóða er byggingarmagn þessara húsa um **3650 m²**.

Hugmyndin

Hugmyndin að nýju deiliskipulagi gengur út á að endurhanna allt svæði með aðrar áherslur en eru í fyrra skipulagi. Helstu þættir nýja skipulagsins væru:

- **Lóðunum** úthlutað einum aðila
- **Lóðirnar** verði þrjár (ekki 20)*¹
- **Engar götur** - eingöngu göngustígar
- **Bílastæði** í jaðri reitsins
- **Svipað byggingarmagn** (3650m² +-)
- **Stærð íbúða** 55m² til 110m² +-)
- **Þyrping húsa** - óregluleg uppbygging
- **Blanda af einbýli, par- raðhúsum**
- **Lítill 2ja hæða fjölbýli/keðjuhús**
- **Útihjallar** fyrir geymslur

- Sameigninlegt **“félagsheimili”** með:
 - + Stóreldhús
 - + Borðsalur
 - + Auka svefnherbergi
 - + Vinnuherbergi
 - + Leik/vinnuaðstöðu
 - + Gróðurhús
 - + Matjurtargarðar m.m.
- Aðstaða fyrir **deilibí**

*¹ Núverandi skipulag gerir ráð fyrir 20 lóðum, en tillagan gengur út á að þrennt, sameina lóðirnar 2 við Búðarstíg 18, sameina lóðina Nesbrú 2 við allar aðrar lóðir við Nesbrú og Túngötu í eina og breyta leikvelli í byggingarlóð og færa leikvöllinn inn á fyrrnefnda sameinaða lóð við Nesbrú og Túngötu.

Þétt þorp

Í aðalskipulegi Eyrarbakka fyrir 1997 til 2017 stendur:

„Eyrarbakki er þétt þorp þar sem samstæður húsa, götummyndir og húsaraðir mynda afmörkuð rými er gera breytilegar rýmisupplifanir. Hlöðnu veggirnir og sjóvarnargarðurinn taka þátt í að afmarka rýmin milli húsanna og veita skjól.“

Í greinargerð með aðalskipulagi Árborgar 2005-2025 segir ennfremur:

„Á Eyrarbakka var gerð húsakönnun árið 1989 sem sýnir fjölda merkra húsa í þorpinu. Byggingar þorpsins, sérstaklega meðfram aðalgötunni, mynda samstæða götummynd og heild sem vert er að halda í og styrkja. Smágert byggðamynstur gefur timburhúsabyggðinni sérstök einkenni sem endurspeglar menningarsögu og sögulegt samhengi. Mikilvægt er, ekki aðeins fyrir sveitarfélagið heldur einnig landið allt, að glata ekki þessum einkennum heldur styrkja þau og vernda og nota til jákvæðrar uppbyggingar og þéttingar. Í gildandi aðalskipulagi er svæðisvernd á elsta hluta þorpsins svo og Steinskoti, og er svæðisverndinni breytt í hverfisvernd í aðalskipulagstillögu“.

Þétt byggð

Þessu til staðfestu er hugmyndavinna þessara draga að nýju deiliskipulagi þannig útfærð að svæðið allt sé laust við hefðbundnar nútíma götur, sé með áberandi húsagerð í anda þeirra húsa sem fyrir eru á svæðinu og að allt svæðið minni á þyrpingu eldri húsa, fremur en nýjar byggingar.

Jafnframt er hugmyndin með kjarnasamfélagið sú, að allir íbúar hverfisins þekkist innbyrðis eins og tíðkaðist í bæjum hér áður fyrr. Að þeir vinni saman og deili tíma, hátíðar- og samverustundum, þekkingu, verkfærum, vinnuaðstöðu, grasagörðum, máltíðum og mögulega bílum þannig að um hreinræktað kjarnasamfélag verði að ræða. Það er gert með hugmyndafræði sem fram kemur að hluta til í minnisblaði þessu, en hefur skýra fyrirmynd frá Danmörku. Samstarfsaðilar Lifandi samfélags munu aðstoða við mótun og þróun þessa búsetuforms sem verið hefur við lýði í Danmörku í yfir 50 ár og fellur vel að þorpsanda Eyrarbakka !

Við vinnslu þessara hugmynda var þess gætt, að rauði þráðurinn væri að gæta að ákvæðum þess deiliskipulags sem fyrir var og að húsinn endurspegli þann tíðaranda sem fyrir er innan gamla hluta Eyrarbakka. Leiki vafi á slíku skal auðvitað endurskoða þær forsendur.

Eldra skipulag

Þrátt fyrir að þessar lóðir hafi verið í boði síðastliðin 12-14 ár hefur af einhverjum orsökum ekki verið nægur áhugi á að nýta þær. Með þessum drögum að nýju deiliskipulagi er stigið stórt skref í að einn aðili endurhugsi og skipuleggi svæðið miðað við fyrri forsendur og skipulag Árborgar, en jafnframt út frá eigin þörfum og óskum. Er talið að bæði íbúar Eyrarbakka og aðrir íbúar Árborgar geti fremur litið á þessar hugmyndir sem stuðning við núverandi byggð.

Markmið

Eins og í fyrra skipulagi er markmiðið að koma til móts við ákveðna eftirspurn í uppbyggingu Eyrarbakka. Þannig viljum við horfa til þeirra bygginga sem fyrir eru, en jafnframt bæta við í þeim anda, en kannski ekki alveg eins þó svo að vernd, umhverfi, saga og núverandi byggingarlist sé rauði þráðurinn. Áfram er stefnt að því að styrkja sérkenni bæjarins með því að taka upp stíleinkenni sem víða má finna í húsagerð innan elsta kjarna Eyrarbakka. Ætlunin er að sérstaða Eyrarbakka í húsagerðarlist halda áfram með deiliskipulagi þessu.

Leiðir að markmiðum

Í núgildandi skipulagi segir:

“Húsin og rýmin á milli húsa á Eyrarbakka eru náskyld og geta stundum verið svo háð hvort öðru að segja má að þau ættu að vera órjúfanleg. Það smágerða í húsum og umhverfi þeirra, sem oft er gert af mikilli vandvirkni og natni, má skynja í öllu umhverfinu. Húsin standa oft ekki sem einstaklingar heldur sem hópur, einskonar þyrping þar sem rýmin og það sem í þeim býr, tengja húsin náíð saman. Ef eitt hús hverfur eru hin ekki söm á eftir. Á hinn bóginn getur nýtt hús bæst í hópinn en þá þarf að hyggja að heildinni sem til verður.”

Allt þetta á við enn í dag og það auðveldar til muna að ná þessu markmiði að einn aðili sjái um að hanna og byggja allar byggingar. Þá er hægt að leggja fram á einu bretti fyrir ákvarðanatöku sveitarfélagsins allar húsagerðirnar sem fyrirhugaðar eru. Þannig fæst á einu bretti heildarmynd af hverfinu og hvernig það mun harmónera með því sem fyrir er.

Lagt verður til að allt hverfið verði hannað í BIM og hægt væri að sjá í líkani öll húsin, staðsetningu, afstöðu til annarra og fl. Með því móti væri hægt að sjá fyrir sér allt hverfið og auðveldar það alla ákvarðanatöku. Það auðveldar til muna fyrir ákvarðanatöku og ráðgjafa að fá heildarmyndina strax.

Tekið skal skýrt fram að vilji er til að val á húsgerðum, stærðum og fjölda auk staðsetningar og heildar uppbyggingar reitsins verði unnin í fullu samráði við fulltrúa Árborgar og að aðilar komi sér saman um sameiginlega niðurstöðu, en það sé ekki þannig að framkvæmdaraðili sé að reyna að keyra í gegn “sína hugmynd” ! Þannig vinni framkvæmdaraðili og fulltrúi Árborgar saman frá byrjun að sameiginlegri sýn og markmiðum og finni þannig réttu lausnirnar. Þetta er ekki hefðbundin nálgun á hönnun hverfa hjá sveitarfélögum, en ætti engu að síður vel við hér þar sem gæta þarf að þeim sérstæða menningararfi sem liggur í þessu þorpi.

Göngustígar

Göngustígar og göngugötur eru lykilbreytur í þessari hugmynd enda götur aflagðar á skipulagsreitnum, nema þær sem fyrir eru að hluta. Eins og fyrr væri áhersla lögð á góðar og fjölbreyttar göngutengingar innan reitsins og milli Túngötu og Bakaristígs. Breyting væri hvað varðar leikvöllinn og önnur opin svæði. Göngugötur skulu vera malbikaðir eða jafnvel hlaðnir ef vilji er til. Malarbornir stígar gætu verið inn á milli þó æskilegra væri að allir stígar væru malbikaðir/hellulagðir líka. Uppbygging og viðhald göngugatna og stíga og opinna svæða verði áfram í umsjá Árborgar.

Opin svæði- útvist

Hönnun reitsins í heild væri unnin af landslagsarkitekt og samspil gróðurs, göngustíga, leikvalla, sameiginlegra gróðursvæða og bílastæða væri sem ein heild. Gert væri ráð fyrir að lóðir umfram “séreign” væru opin svæði og eins væri leikvöllur fluttur til innan deiliskipulagsreitsins. Grassvæði og hlaðnir veggir meðfram stígum, við bílastæði og víðar mundu einkenna svæðið og gæfu því sterka heildarmynd. Opin svæði við stíga og göngugötur gegna einnig því hlutverki að taka við snjó vegna hreinsunar yfir vetrartímann. Lögð verði áhersla á að gæta allra sérkenna á svæðinu s.s grjótveggja, gamalla húsatófta og núverandi gróðursvæða eins og kostur er. Á opnum svæðum verði stefnt að endurgerð og viðhaldi á núverandi grjóthleðslum og þær notaðar til afmörkunar. Við frágang skal vanda val s.s útlýsingar, götumerkinga og annarra þátta sem geta undirstrikað þorpseinkenni Eyrarbakka.

Skipulagsskilmálar

Gert er ráð fyrir að lóðir verði einungis 3 en á þeim væru afmarkaðir byggingarreitir og skráðar sérlóðir við húsin í litlum mæli. Vinna þarf þá útfærslu með sveitarfélaginu en útgangspunkturinn sé að sem mest af svæðinu sé “opið svæði / sameign”. Nú þegar eru á reitnum 16 lóðir byggðar og fullt tillit verður að taka til þeirra.

Nýtingarhlutfall

Litið væri á núverandi nýtingarhlutfall sem útgangspunkt með heildarnýtingu, en það væri þó ekki skilyrði. Byggingarmagn núverandi skipulags (3650 m².) væri haft til hliðsjónar, en lagt er til að sameiginlega verði ákveðið með fjölda og gerð húsa ásamt stærð og þannig myndaðist nýtingarhlutfallið fyrir hverfið. Framkvæmdaraðili mundi leggja fram tillögu sem samráðsnefndin mundi síðan ræða og ákveða á endanum í sameiningu loka útfærslu.

Byggingarreitir

Byggingarreitir væru afmarkaðir af þeirri húsagerð sem valin er en reiturinn ráði ekki vali eða stærð hússins. Þannig væru húsgerðir, stærðir og staðsetning ákveðin og byggingarreitur ákveðin í samræmi við það eftirá.

Húsagerðir

Sama gildi hvað varðar húsagerðir, en framkvæmdaraðili mundi leggja fram tillögur í samvinnu við samstarfsaðila sína sem eru erlendir húsaframleiðendur. Samráðshópur veldi síðan endanlega útfærslu og væru eftirfarandi þættir hafðir að leiðarljósi:

- Útlit, stærð og efnisval
- Herbergjanýting og þarfir
- Hönnun miðað við framleiðsluaðferðir til að ná fram hagkvæmni
- Staðsetning á lóð/byggingarreit út frá praktik og hagkvæmni

Mikilvægt er að aðilar vinni með opin huga að því að finna þær lausnir sem best henta út frá ofanefndum atriðum og að endanlegt heildarútlit verði þannig íbúar og gestir geri ekki greinarmun á gömlu og nýju. Til að það megi heppnast eru fjölmörg smáatriði sem ekki er hægt að tiltaka í þessum minnispunktum en hafa verður í huga.

Til að viðhalda hinu sérstaka byggðamynstri svæðisins er lagt til að húsagerðir verði úr timbri en ytra byrði verði mjög mismunandi. Það gæti verið blanda af:

- Tjörguðu timbri
- Óunnu lerki
- Máluðum, standandi eða liggjandi timburborðum
- Bárújárni
- Steinsteypuveggjum eða hlöðunum úr múrsteini
- Torfveggir eða hlaðnir úr hleðslugrjóti

Þetta gæti allt verið í bland og jafnvel fl. en ein tegund á sama húsi, en fallið verði frá fyrri viðmiðum um húsagerðir. Þannig gæti sama húsið verið byggð í 3 mismunandi útfærslum til að skapa hagkvæmni en liti út fyrir að vera sitthvort húsið. Samt væri áfram leitast við að hafa hluta þeirra húsa sem byggð væru með þeim þak gerðum sem eru nefnd í núgildandi skipulagi. Framkvæmdaraðili legði til tillögur en samráðsnefnd kæmi sér saman um stærð húsa, fjölda hæða, tegund risa, klæðningar, þakhalla og tegund þaks og hafa til hliðsjónar þau viðmið er að ofan greinir.

Núverandi byggð

Eins og fram kemur í núverandi skipulagi skal varðandi núverandi byggð þar sem ekki annað er sýnt, gilda núverandi ástand og notkun húsa. Lóðarmörk þarf þó kannski að skoða aðeins út frá bestu nýtingu svæðisins og með hliðsjón af göngustígum og fl.

EKKI hefur verið lagt mat á það sem fram kemur í núverandi skipulagi um að skoða þurfi lóðarsamninga við Nesbrú 4 og Steinsbæ 1 og 2 vegna bílastæða og göngutenginga sem sýnd er á milli lóða. Lóðarmörkum var örlítið breytt í fyrra skipulagi við Norðurbæ, Dísurbæ, Einarshöfn II, III og IV. Þetta þyrfti kannski að endurskoða með hliðsjón af fyrri hugmyndum um götutengingar og bílastæði. Hvort skoða þarf lóðarsamninga þyrfti samráðshópurinn að skoða nánar, en mögulega þyrfti áfram að yfirfara alla lóðarsamninga innan reitsins. Allra leiða skal leita til að vinna nýtt skipulag í fullu samráði við núverandi íbúa.

Varðveisla húsa

Eins og fram kemur í núverandi skipulagi eru innan deiliskipulagsreitsins að finna athyglisverðar húsaraðir s.s Einarshafnarhúsin, Steinsbæina, Höfn og heildarmynd sem samanstendur af Norðurbæ, Dísurbæ og Laufás. Varðveislugildi núverandi húsa er ótvírætt og er gert ráð fyrir að útlit og götumyndir þessara húsa haldist óbreytt. Heimilt verður að byggja við þessi hús eða þá að reisa skúra/skýli á lóð. Við þetta er ekkert að bæta að sinni.

Fornminjavarsla

Eins og fram kemur í núverandi skipulagi er skv. umsögn Fornleifaverndar ríkisins, bréf dags. 8. mars 2008 kunna að leynast fornleifar á þessu forna landsvæði Skúmstaða. Verði talin ástæða til að byggja þar sem grjóttgarð eða tóft Járnsmiðju er að finna skal grafinn könnunarskurður til að ganga úr skugga um aldur þessara minja. Ef hreyfa þarf við Íshúsi skal skoða hvort eldri mannvistarlög geti leynst undir grunnni hússins. Við þetta er ekkert að bæta að sinni.

Viðbyggingar

Núverandi skipulag gerir ráð fyrir að heimilt verði að byggja við núverandi hús innan deiliskipulagsreitsins, enda yfirstígi byggingarmagn ekki ákvæði um lámarsnýtingu. Vanda skal til hönnunar viðbygginga og skulu breytingar endurspegla núverandi hús. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við stíl og aldur og taka mið af stærðarhlutföllum og efnisnotkun núverandi bygginga. Framkvæmdaraðili gæti aðstoðað núverandi lóðarhafa sem hafa í hyggju að byggja við að gera það á hagkvæman hátt, í anda þess sem gera skal og í samvinnu við þá erlendu byggingaraðila sem kæmu að verkinu. Mögulega væri hægt að útvega núverandi lóðarhöfum ódýrari hús, vegg, þak eða efni vegna stærðar verkefnisins og hagstæðari flutninga.

Hús / skúrar sem ráðgert er að fjarlægja.

Skipulagið í dag gerir ráð fyrir því að fjarlægja þurfi skúrbyggingar og kofa á nokkrum lóðum til að rýma fyrir öðrum nýjum byggingum. Skipulagið kallar ekki á niðurrifsskyldu heldur aðeins ef samkomulag næst á milli sveitarfélags og eigenda. Sama gildir hér að framkvæmdaraðili gæti aðstoðað við endurgerð þessara eigna eftir atvikum.

Breyting á Nesbrú

Lagt er til að samráð verði haft við að skoða mögulega breytingu á Nesbrú og mögulega lokun götunnar. Þá er haft í huga að nýting núverandi skipulagsreits væri öðruvísi háttáð ef götunni yrði lokað sem umferðargötu en nýtt í staðin sem bílastæði að hluta. Jafnframt væri tengingin inn á svæðið að vestanverðu og þá við nýtilkomna notkun Byggðasafns Árnesinga á húsinu á lóðinni við Búðarstíg 22. Þannig mætti gera heildarskipulag fyrir báða þessa reiti með heildar svip að leiðarljósi og breytta nýtingu.