TRÍPÓLÍ

MERKISTEINSVELLIR 1
FRUMDRÖG

Eyrarbakki
Janúar 2026

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 skv. 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 skv. 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 30m^2.
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 skv. byggingarrelgugerð.

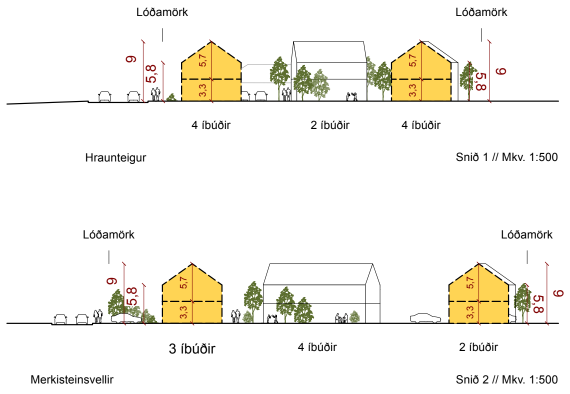
Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina við Merkisteinsvelli 1. Lóðin er þó skilgreind sem hluti af íbúðarsvæði Eyrarbakka skv. Gildandi Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030. Lóðin er staðsett á ytri mörkum bæjarins til suðausturs.

Trípólí gerir tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina.

I - Tillaga Trípólí

DEILISKIPULAG - MERKISTEINSVELLIR 1 Á EYRARBAKKA

Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:500



SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur / hæð húsa
- 2h 1+r Flatarmál // hæð og ris
- Flóðahætta
- Götur og stígar
- Núverandi byggingar
- Lóðamörk
- Möguleg staðs. gróðurhúss
- Gönguleiðir
- Bílastæði innan lóða
- Gróður, leiðbeinandi
- Gras
- Bundin mænisstefna
- Útivistar og leiksvæði

LÓÐ 166113

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

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:
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 hlutfölll 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 skv. 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 skv. 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. Sömuleiðis sameiginlegu gróðurhúsi utan byggingarreits. Lágmarks fjarlægð húsi skal vera 3 m. Hámarksstærð húss er 30m^2.
Gert er ráð fyrir 16 bílastæðum fyrir lóðina á tveimur stöðum. Annars vegar 12 stæðum með aðkomu frá Hrauntexigi. Hins vegar er 4 stæðumkomið fyrir syðst á lóðinni með aðkomu frá Merkisteinsvöllum. Rafmagnshleðsla skal vera í a.m.k 4 bílastæðum skv. byggingarrelgugerð.

Skipulags- og byggingarskilmálar:

1 gr. Á skipulagssvæðinu má reisa fjögur hús. Þrjú þeirrra 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°. Sama klæðning skal notuð á veggjum og þaki húsa. Kvistir mega ekki vera nær göflum en sem nemur 0,5 metra frá gafli. Samanlögð breidd kvista smá ekki vera meira en 50 prósent af hlið 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.

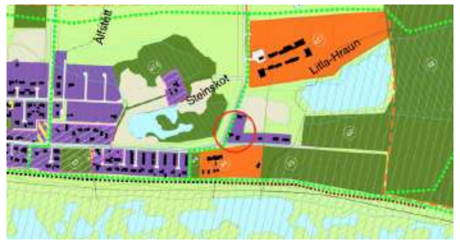
4. gr. Fyrir miðri lóð er gert ráð fyrir útivistar- og leiksvæði og er hönnun þess nokkuð frjáls. Gera skal ráð fyrir malbikuðum, steyptum eða hellulögðum gönguleiðum um lóð.

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 (m²):	Fjöldi íbúða:
A	200	2
B	300	4
C	300	3
D	300	4
Samtals	1100	13
Stærð lóðar (m²):	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 -	08.12.2025
Deiliskupulagsuppdráttur	Dags.
Merkisteinn 1	A2 / 1:500
F2341145 | Landnr. 166113	Stærð / Mkv.

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

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

Deiliskipulagsuppdráttur // án mkv.

N

Drög að nýju deiliskipulagi

Skilmálum deiliskipulagsuppdráttar:

Skipulags- og byggingarskilmálar:

1 gr. Á skipulagssvæðinu má reisa fjögur hús. Þrjú þeirrra 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°. Sama klæðning skal notuð á veggjum og þaki húsa. Kvistir mega ekki vera nær göflum en sem nemur 0,5 metra frá gafli. Samanlögð breidd kvista smá ekki vera meira en 50 prósent af hlið hússins. Óheimilt er að hafa kjallara undir húsi.

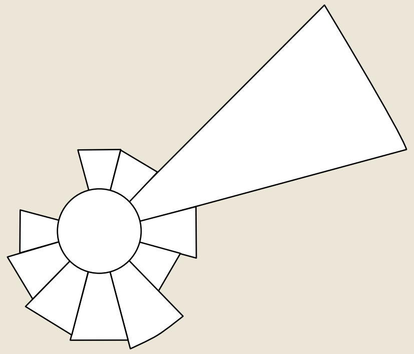
3. gr. Samræma skal útlit og hönnun húsanna á lóðinni og leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.

4. gr. Fyrir miðri lóð er gert ráð fyrir útivistar- og leiksvæði og er hönnun þess nokkuð frjáls. Gera skal ráð fyrir malbikuðum, steyptum 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.



Vindrós

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 140m^2

Hús B - grunnflötur 140m^2

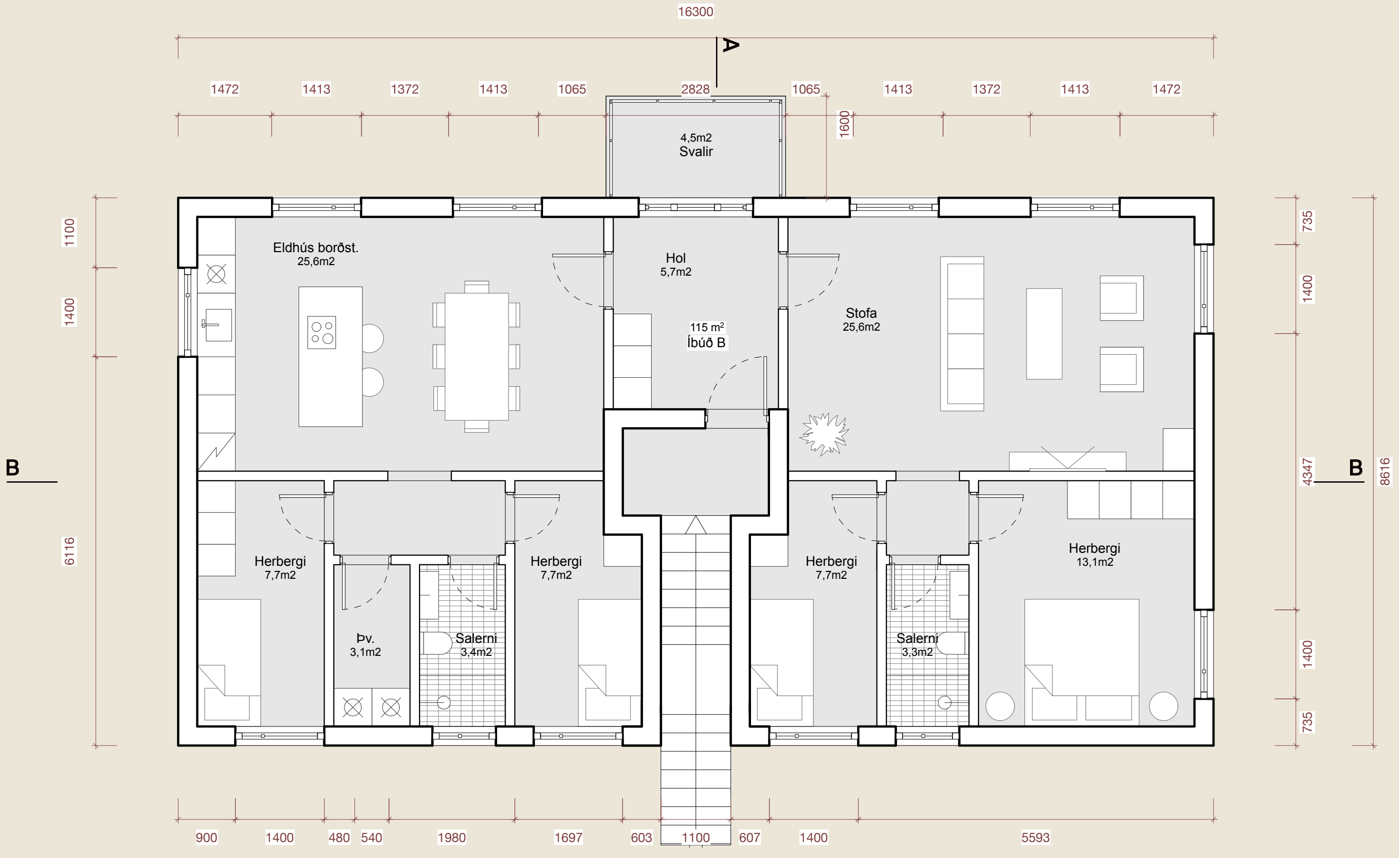
Hús C // C - 2 - grunnflötur 80m^2

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

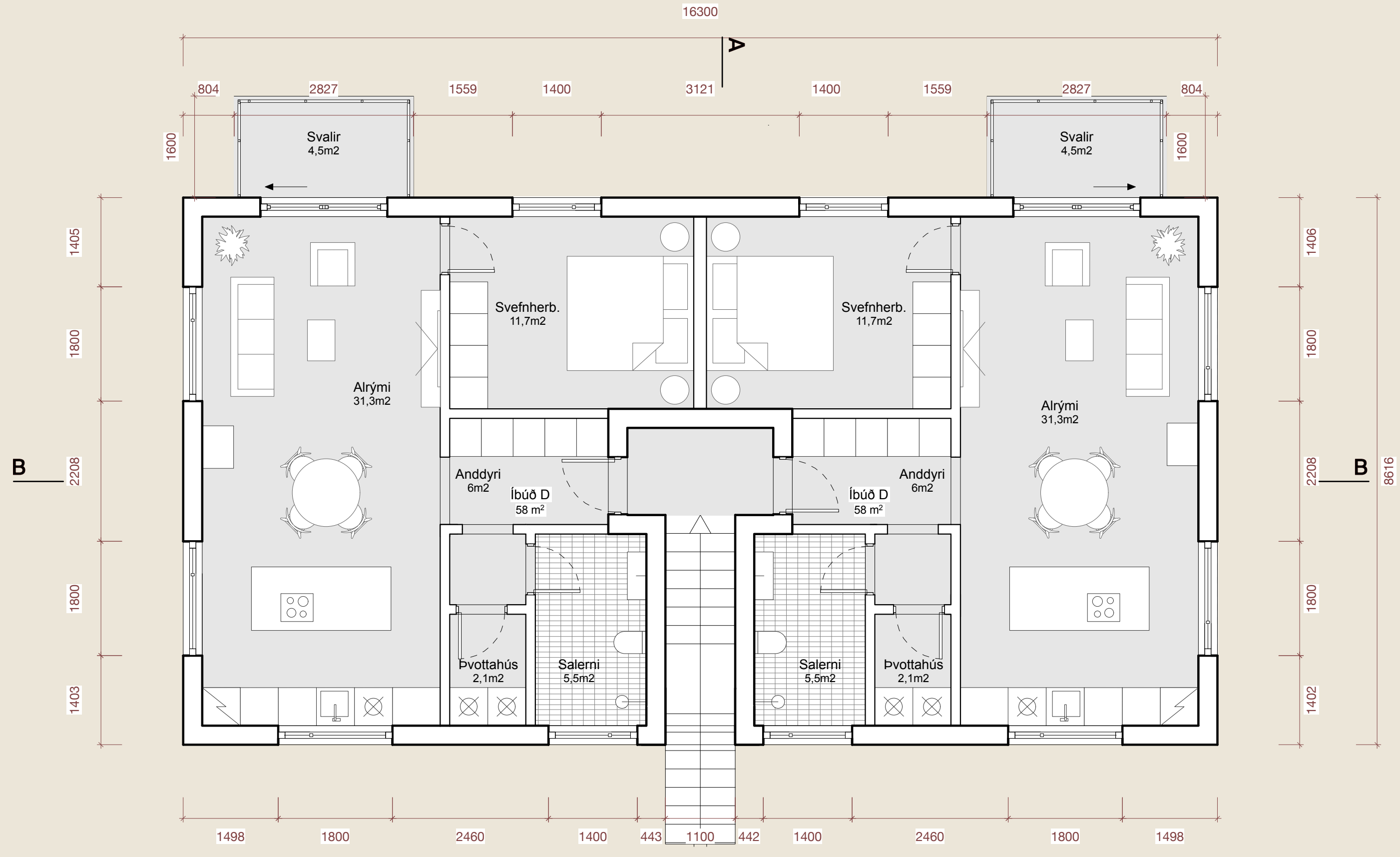
Afstöðumynd // án mkv.

N ↑

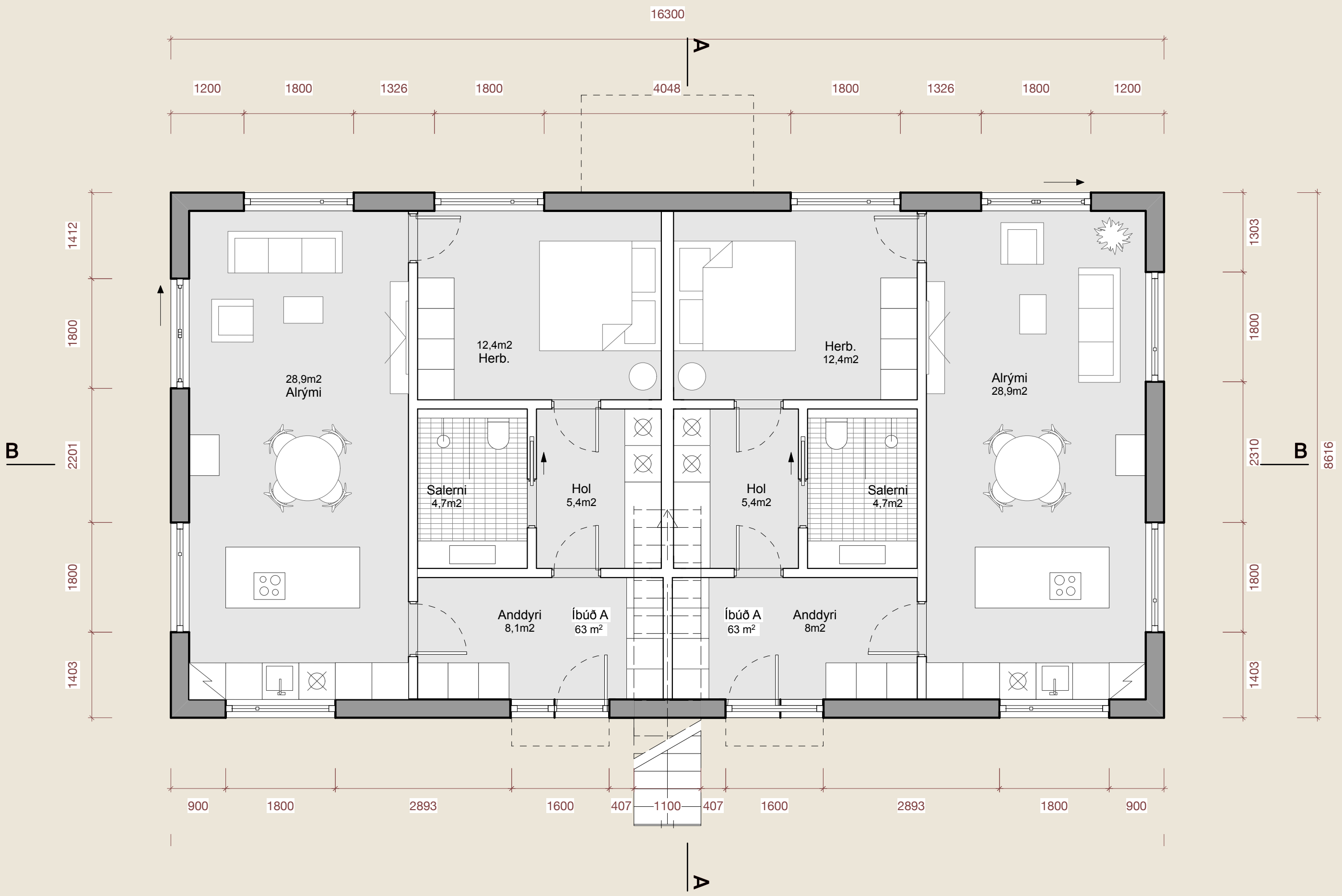
GRUNNMYNDIR - HÚS A // HÚS B



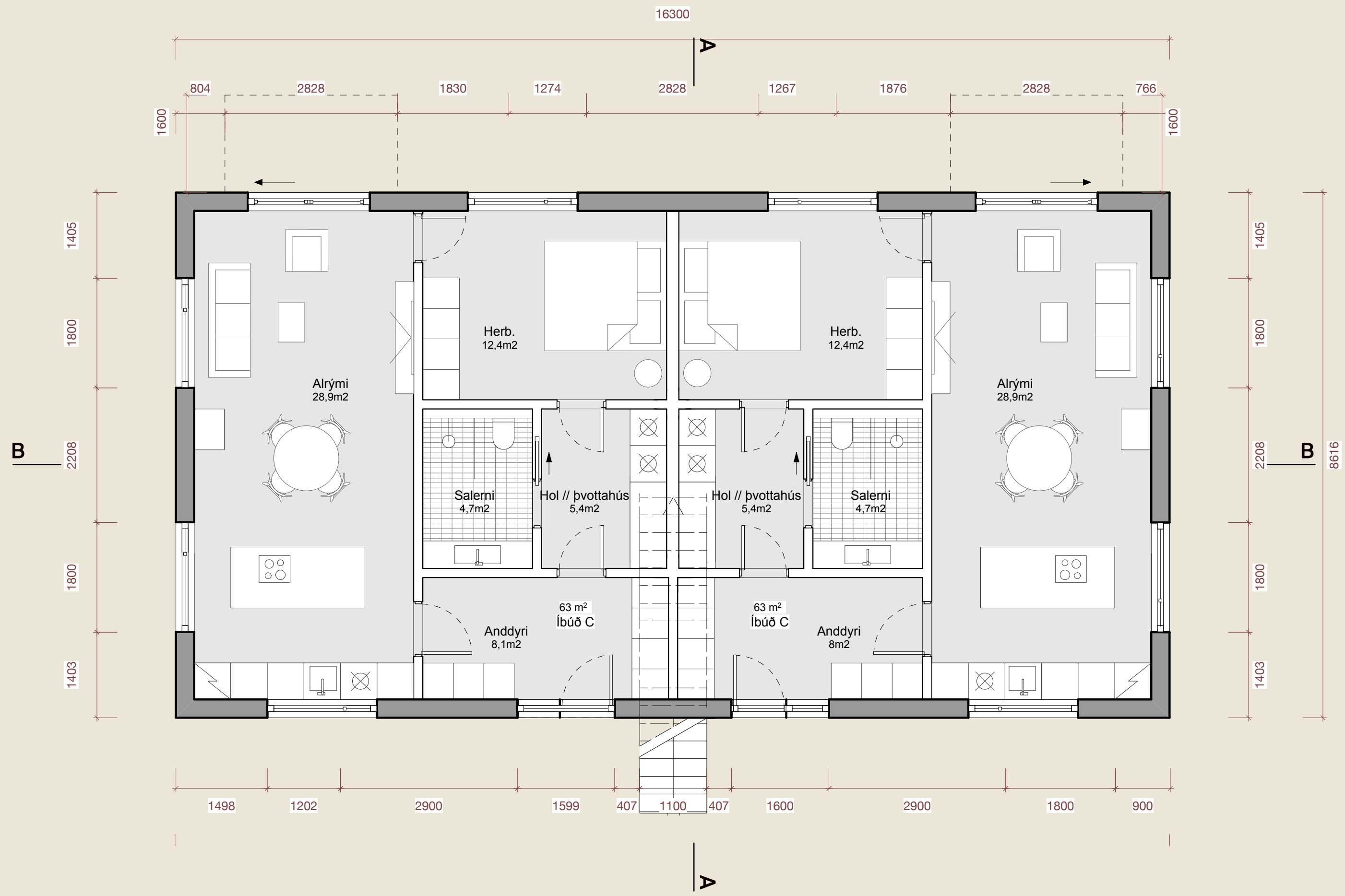
Hús A // önnur hæð // ein íbúð



Hús B // önnur hæð // tvær íbúðir

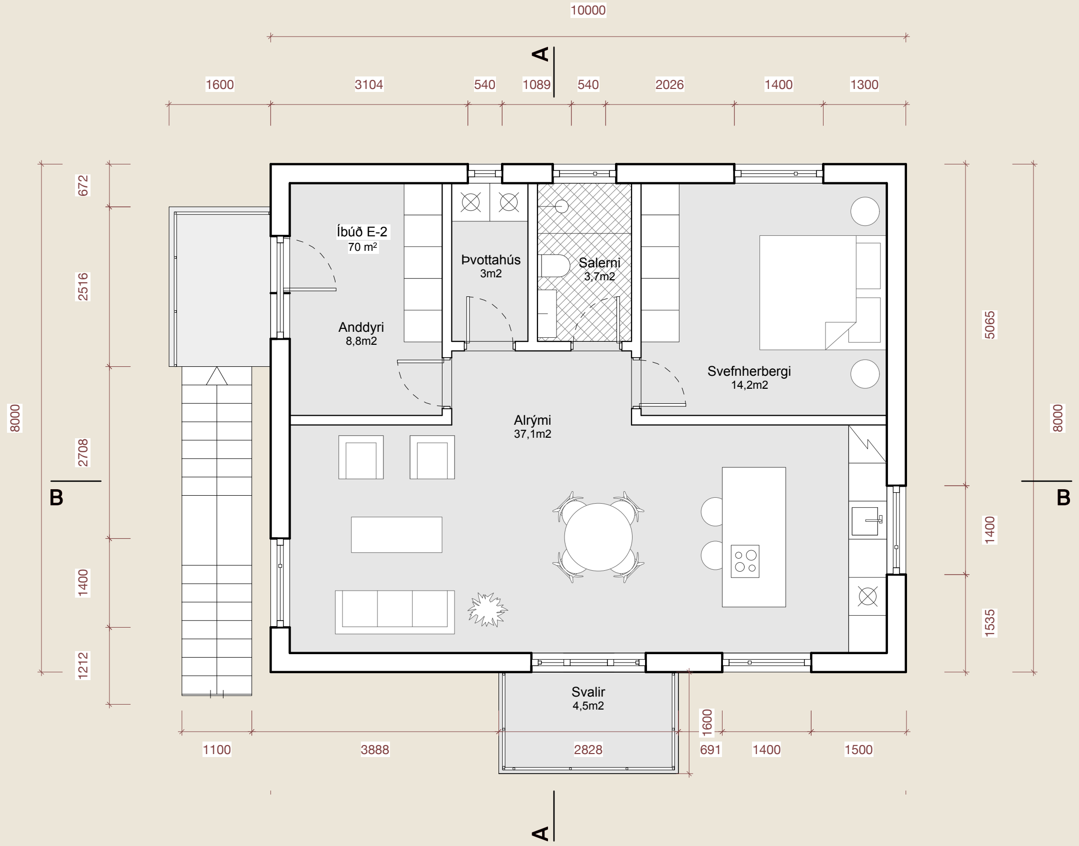


Hús A // jarðhæð // tvær íbúðir N ↘

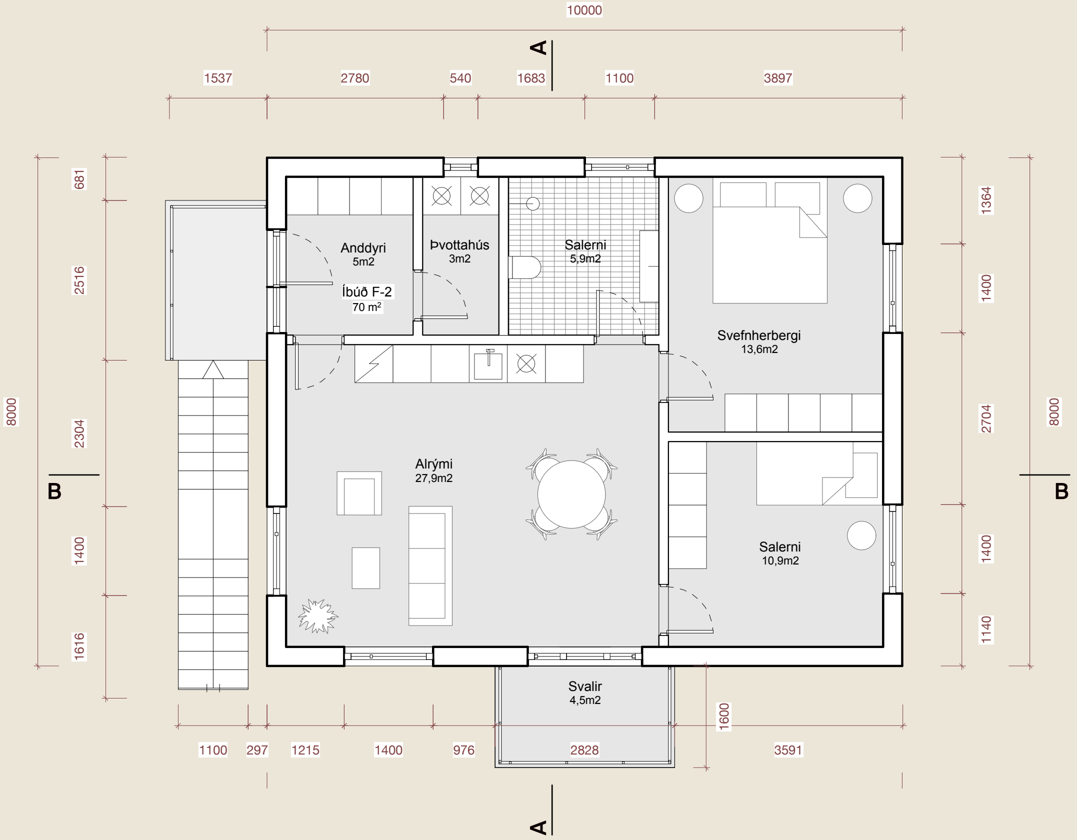


Hús B // jarðhæð // tvær íbúðir N ↗

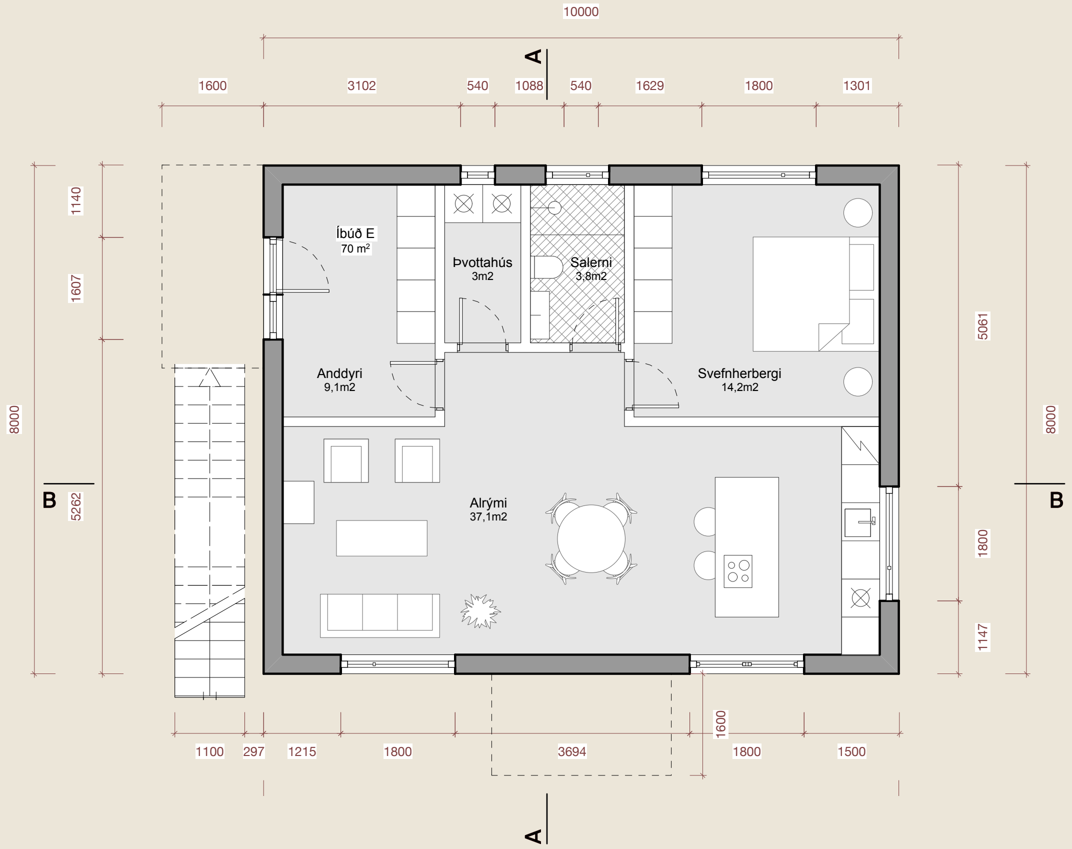
GRUNNMYNDIR - HÚS C // HÚS C - 2



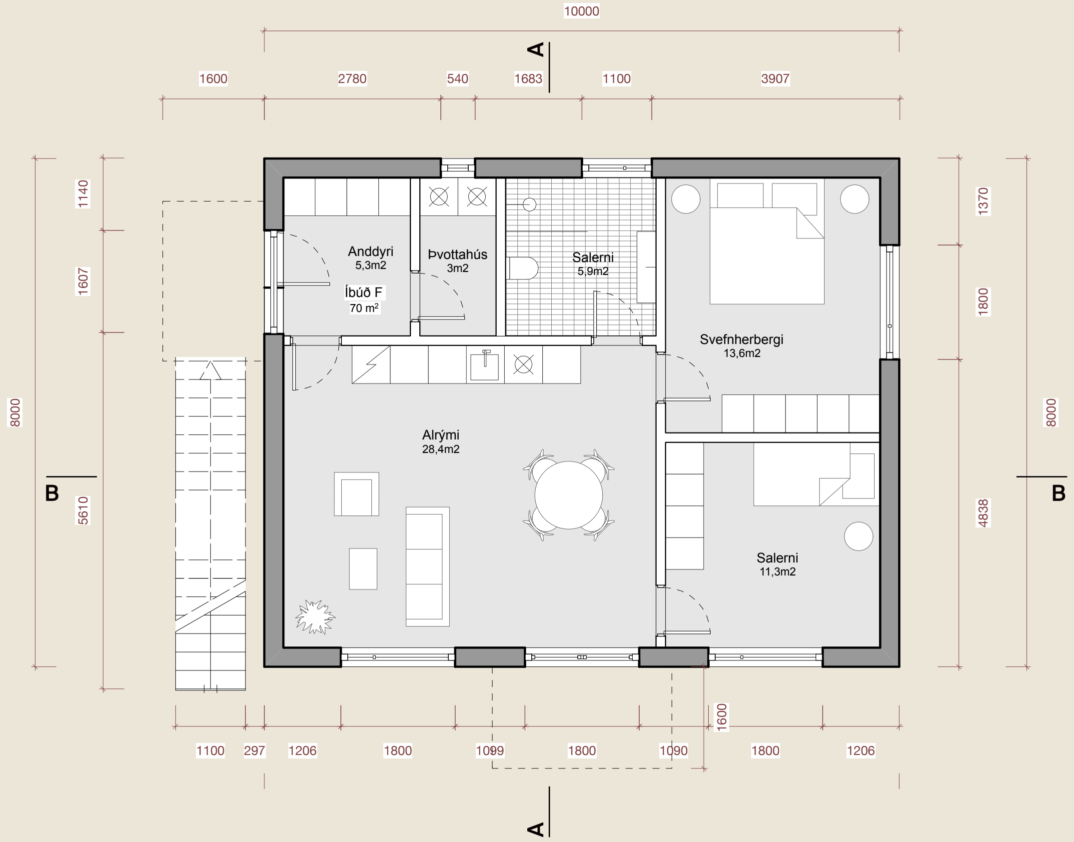
Hús C // önnur hæð // 1 svefnherbergi



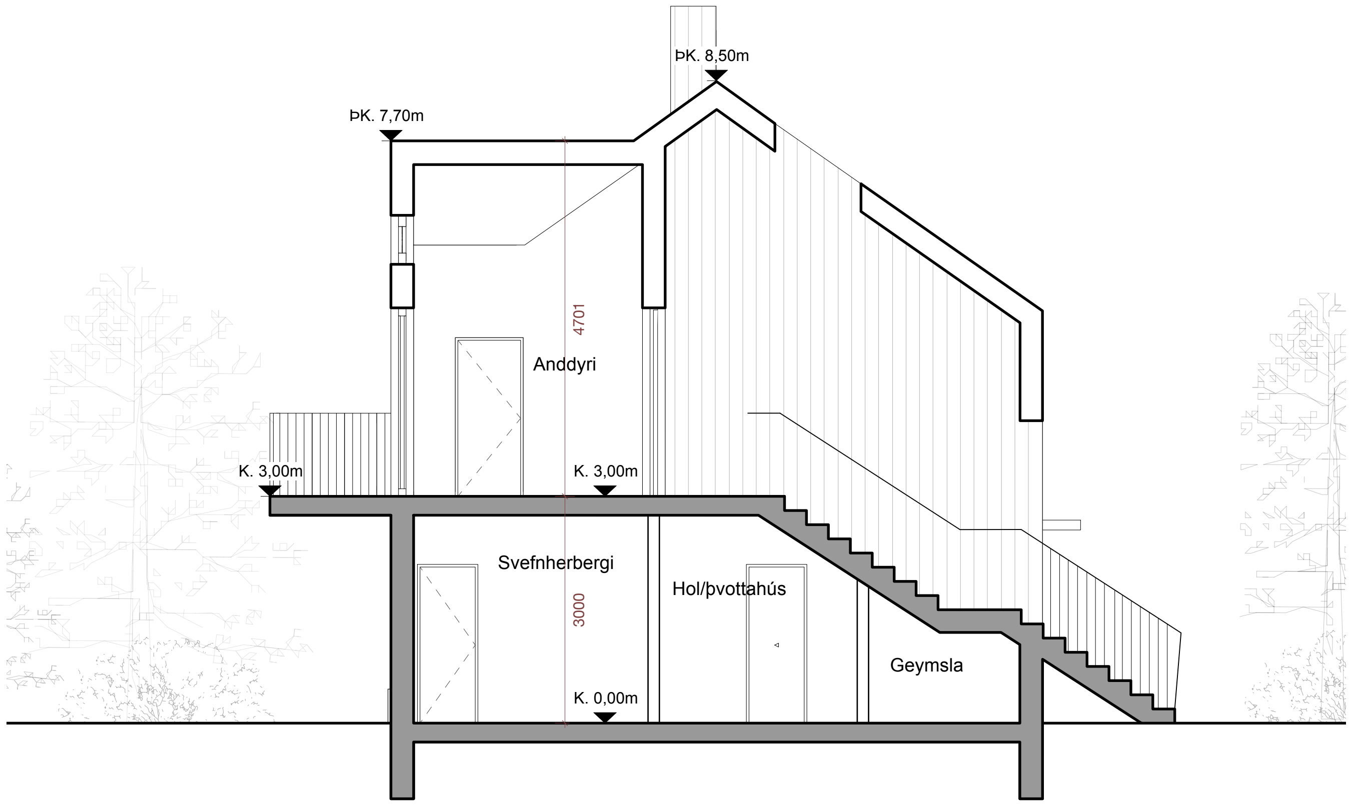
Hús C-2 // önnur hæð // 2 svefnherbergi



Hús C // jarðhæð // 1 svefnherbergi N

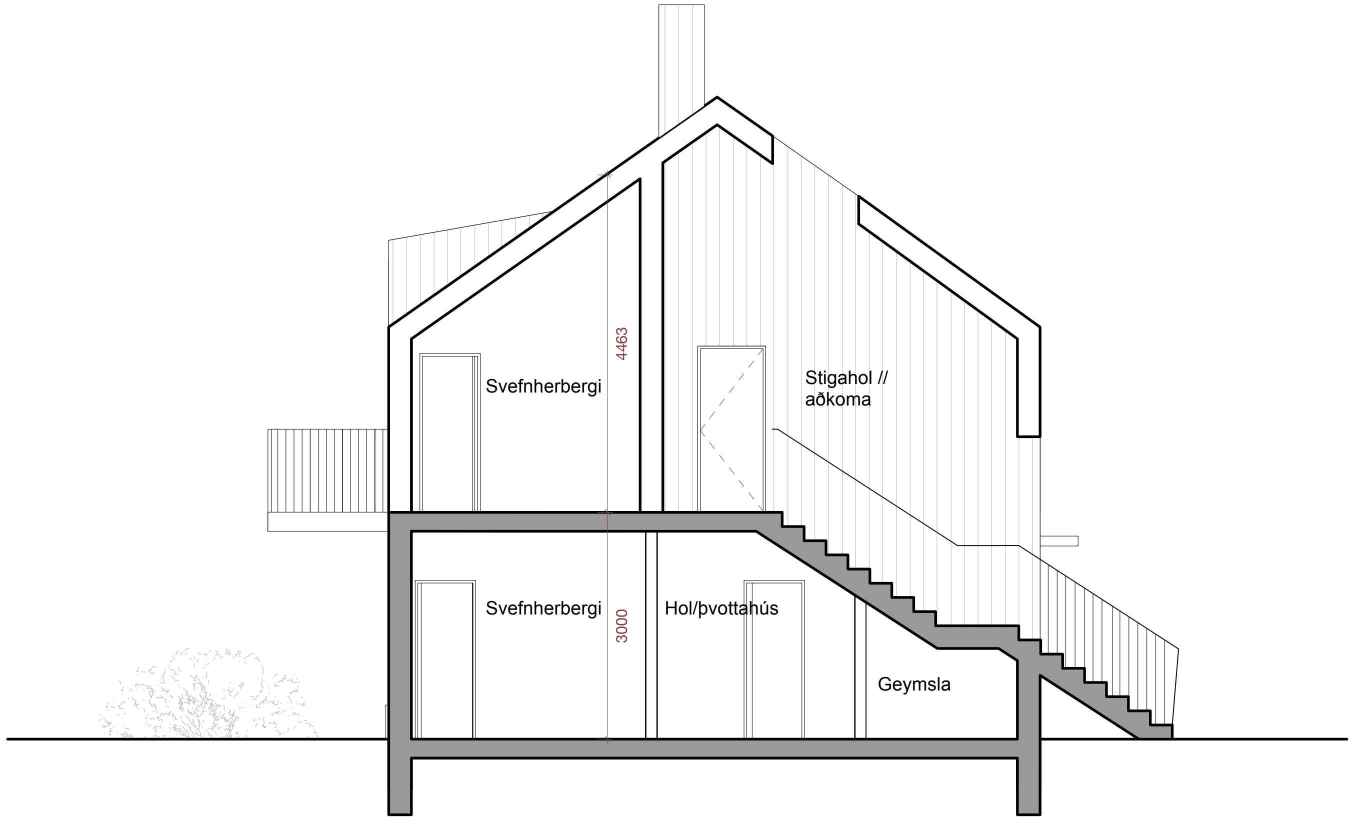


Hús C-2 // jarðhæð // 2 svefnherbergi N



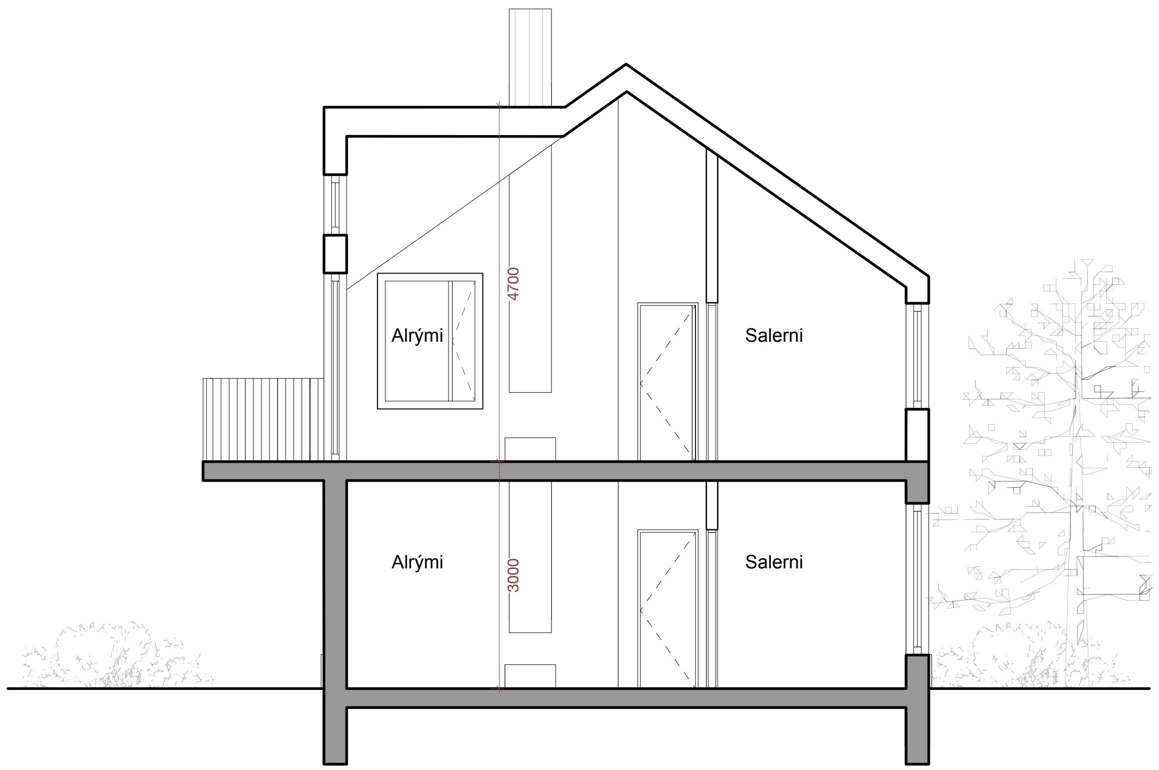
Snið AA

Snið BB

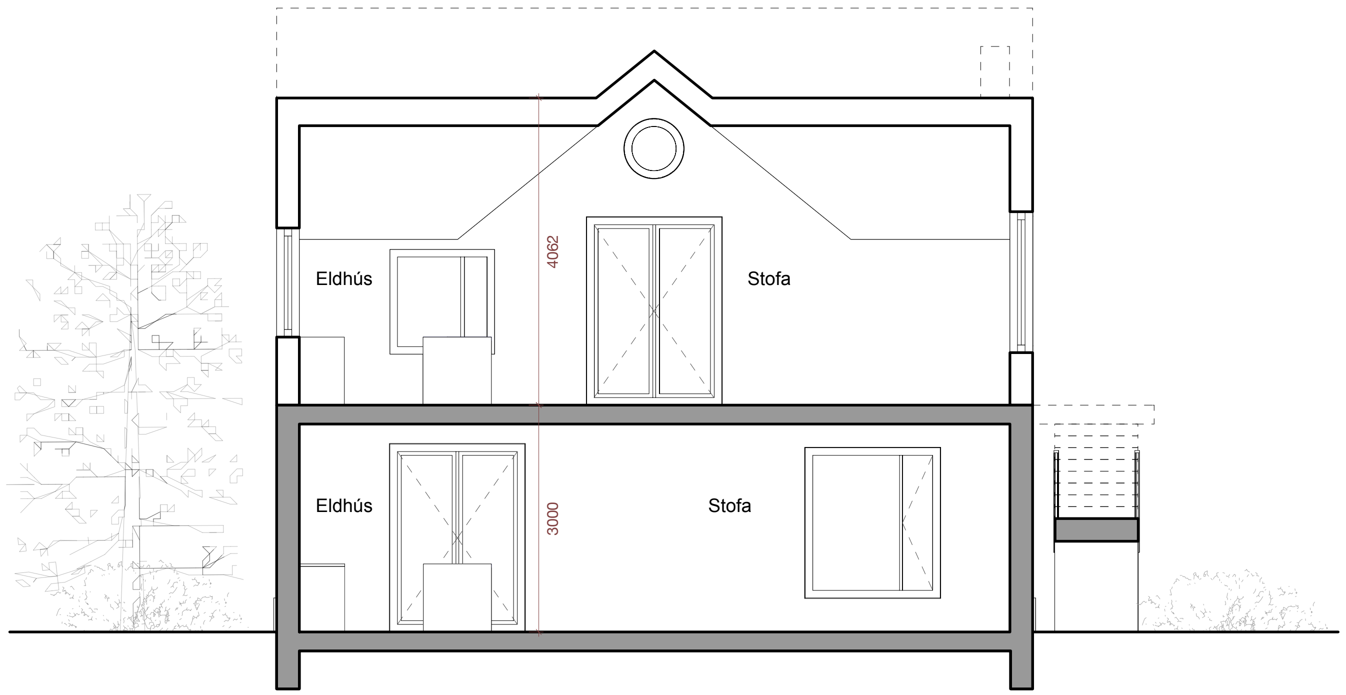


Snið AA

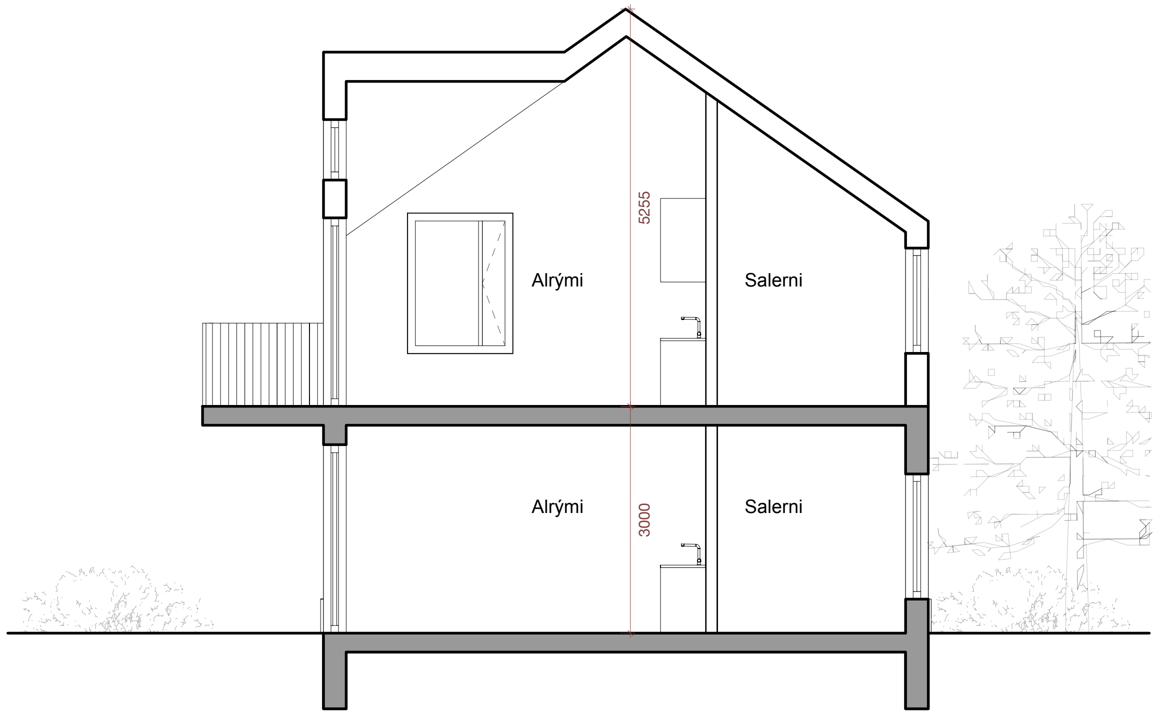
Snið BB



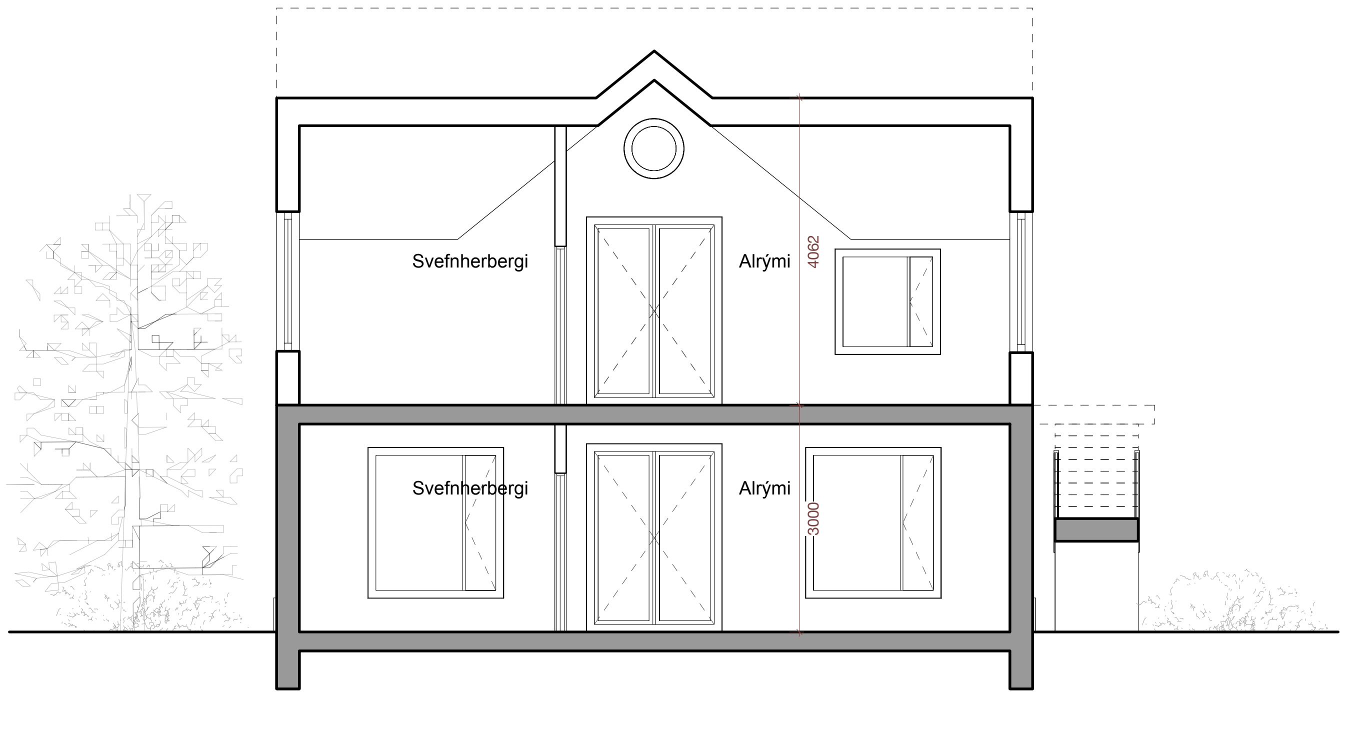
Snið AA



Snið BB

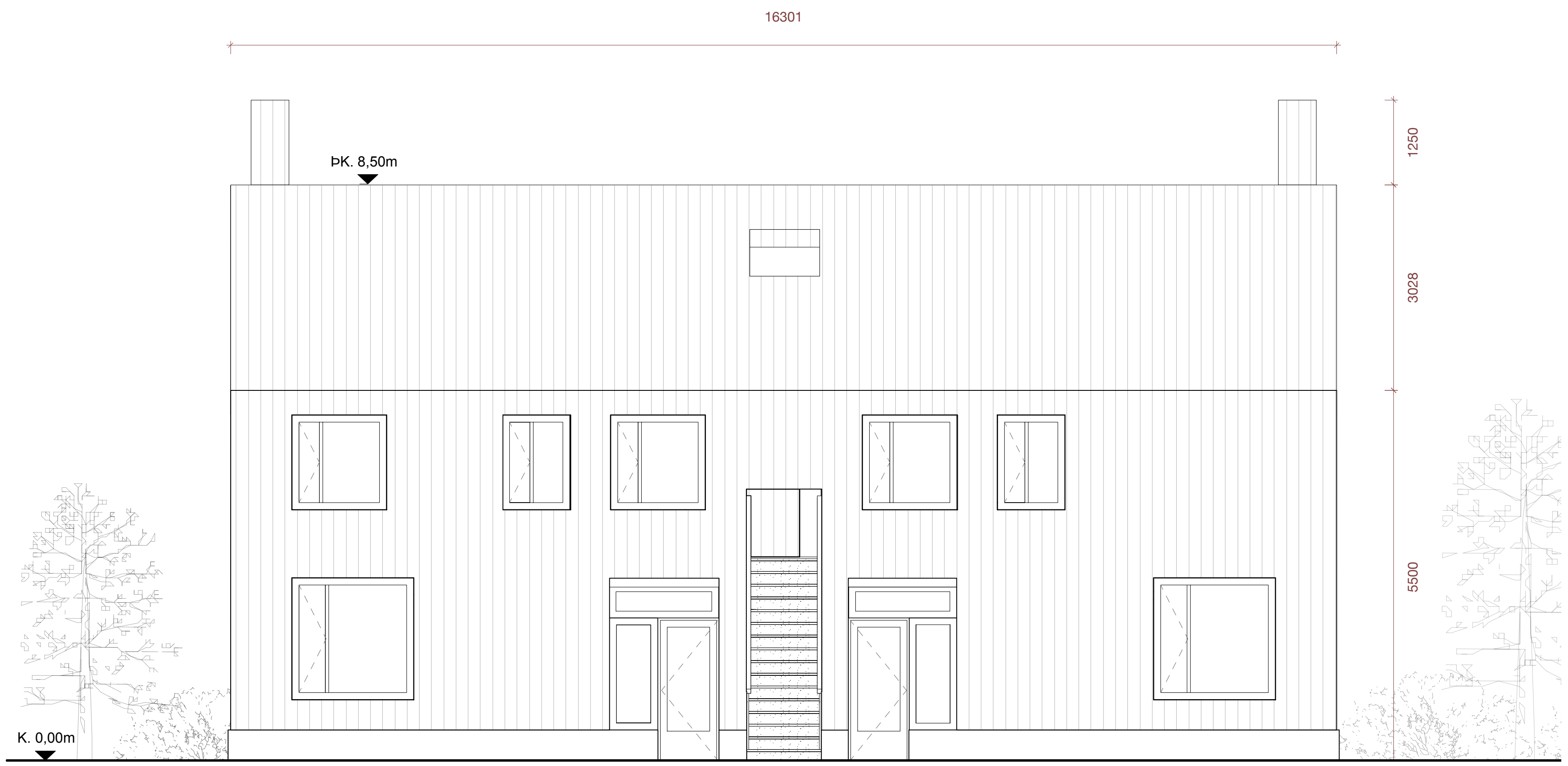


Snið AA

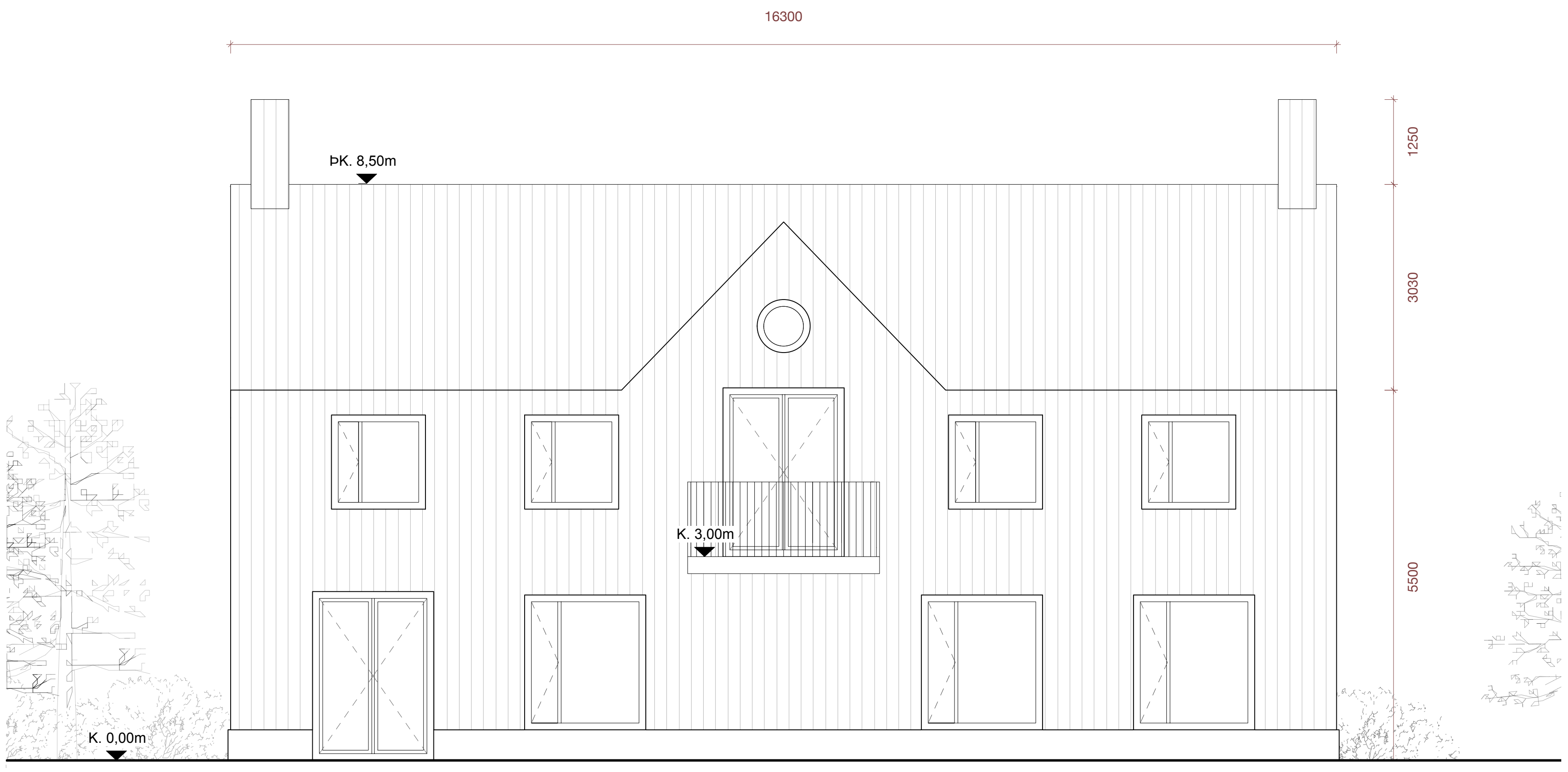


Snið BB

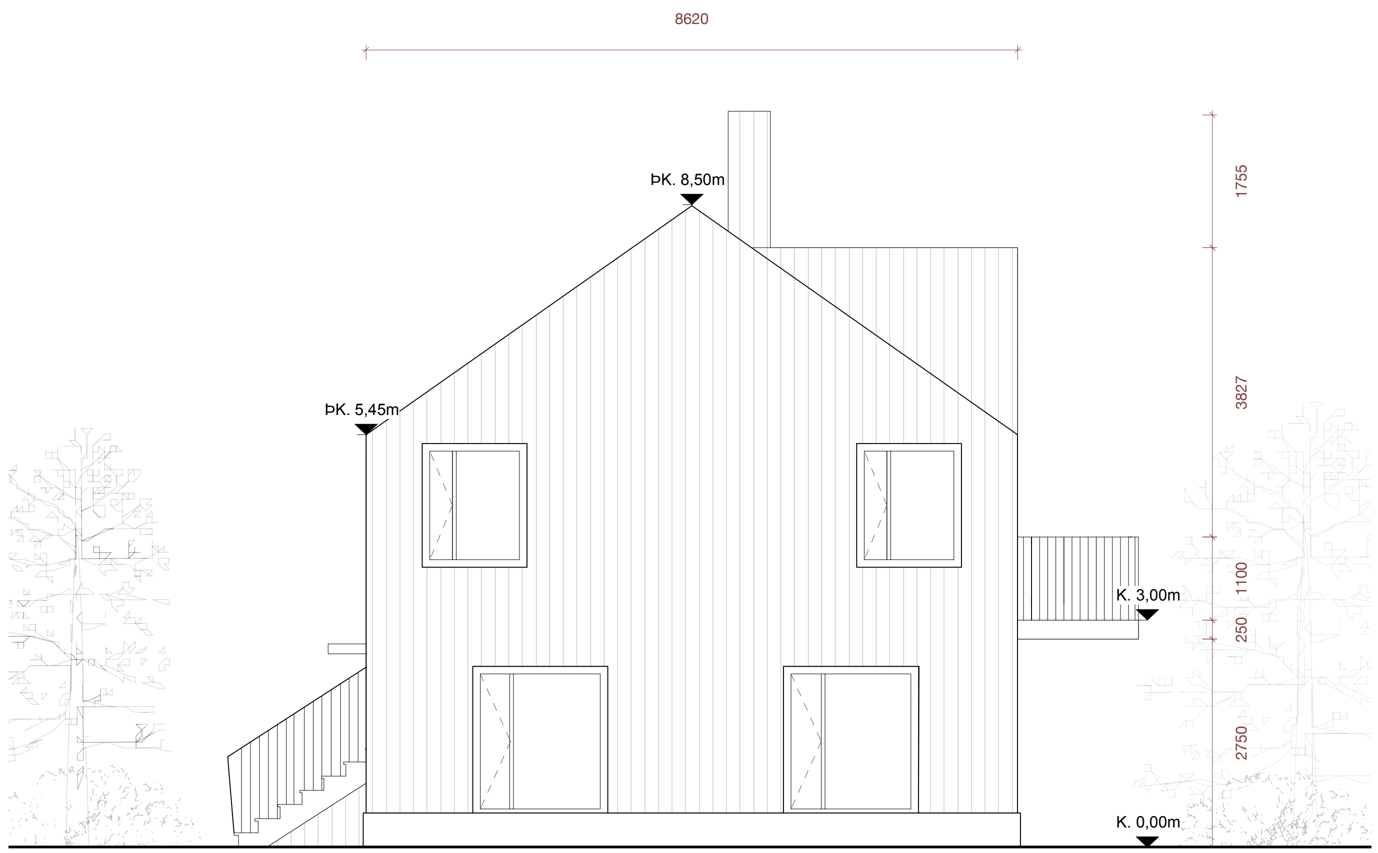
HÚS A // ÁSÝNDIR



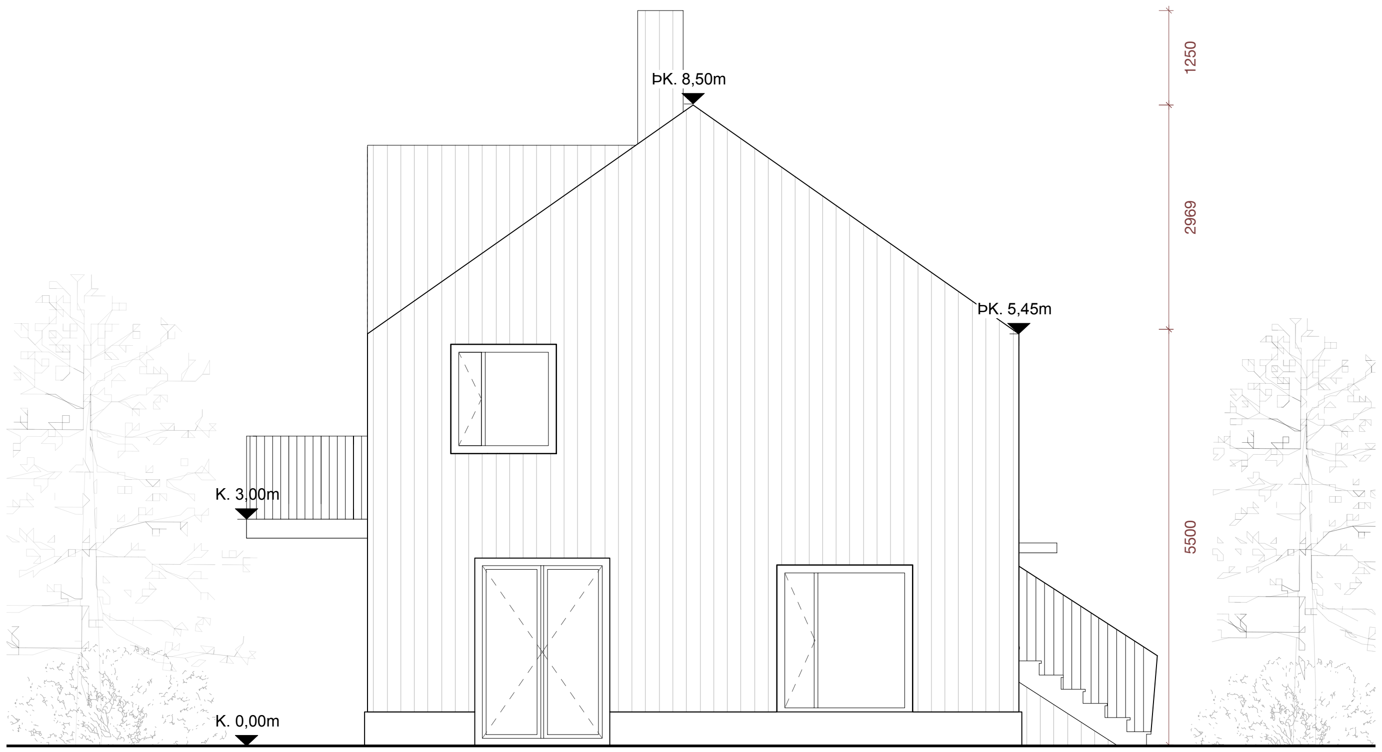
Ásýnd gagnvart norðaustri



Ásýnd gagnvart suðvestri



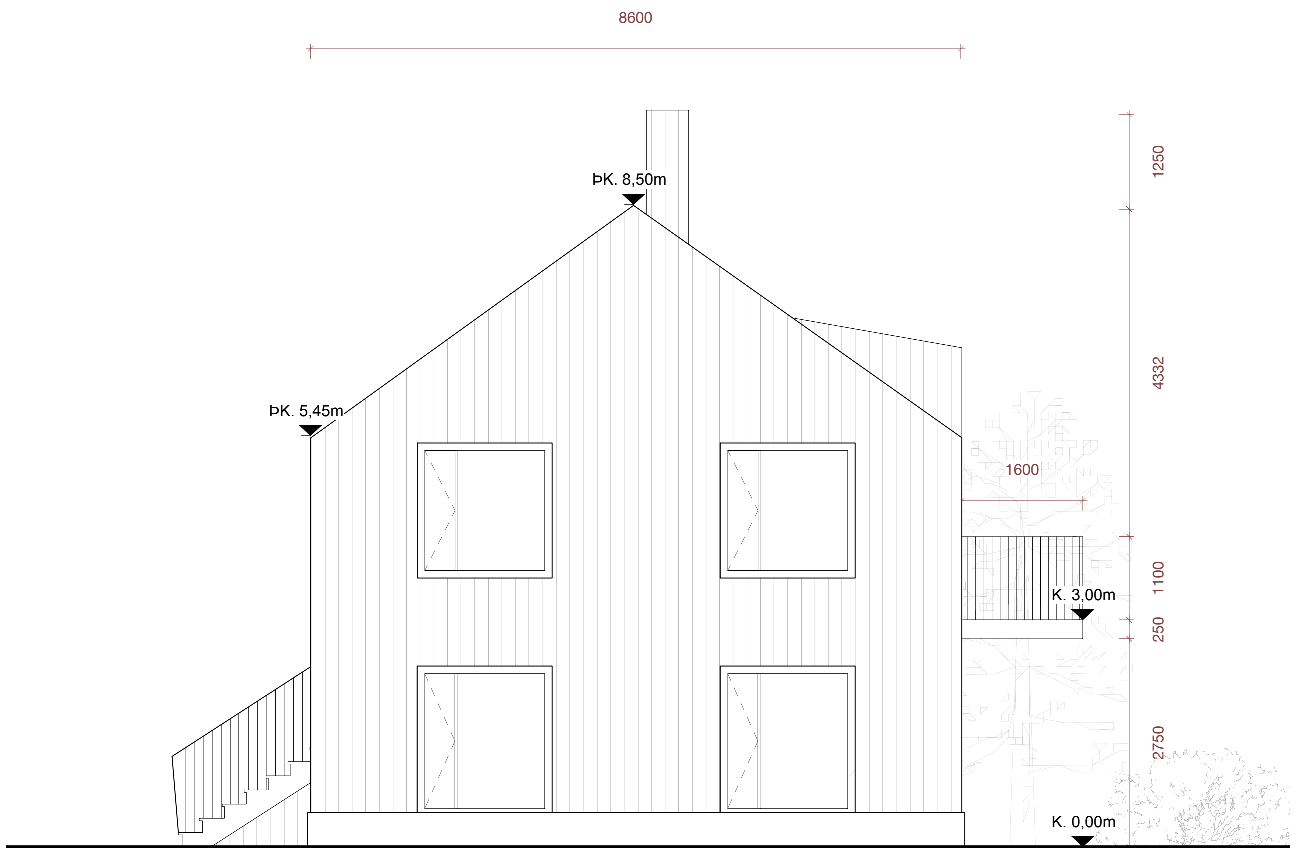
Ásýnd gagnvart norðvestri



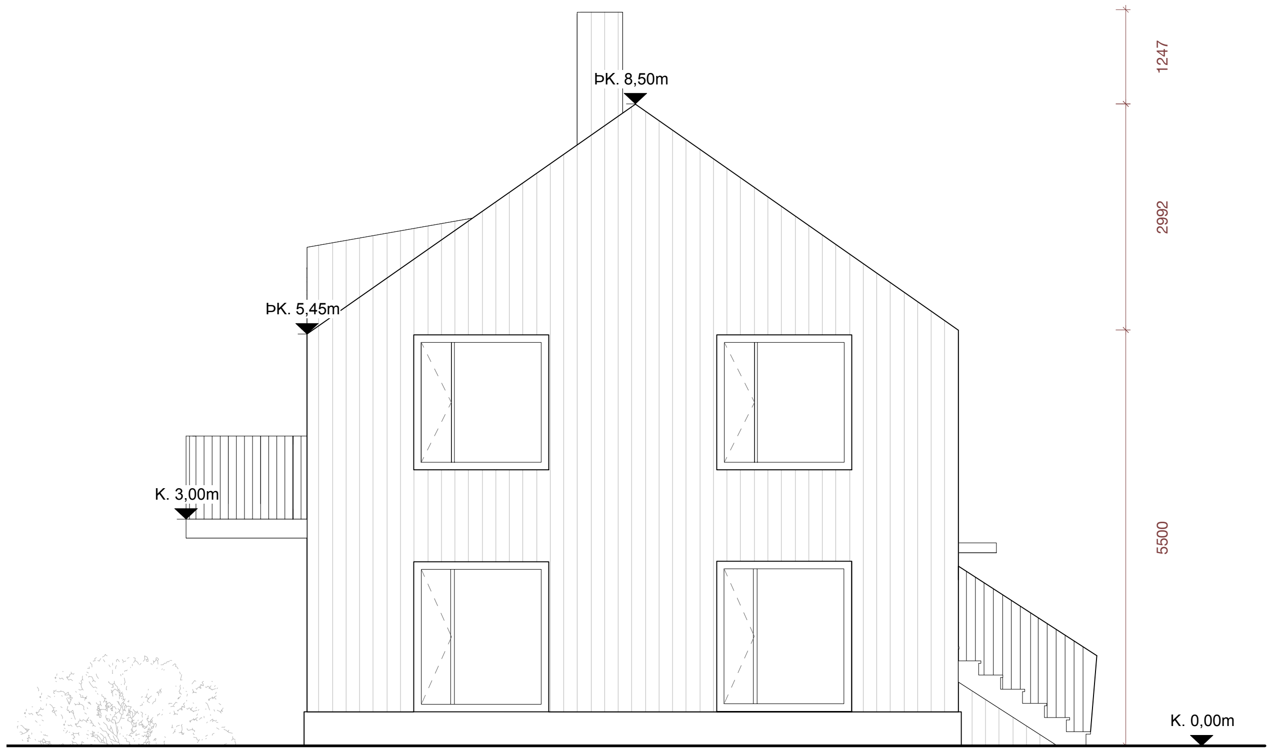
Ásýnd gagnvart suðaustri

Ásýnd gagnvart suðaustri

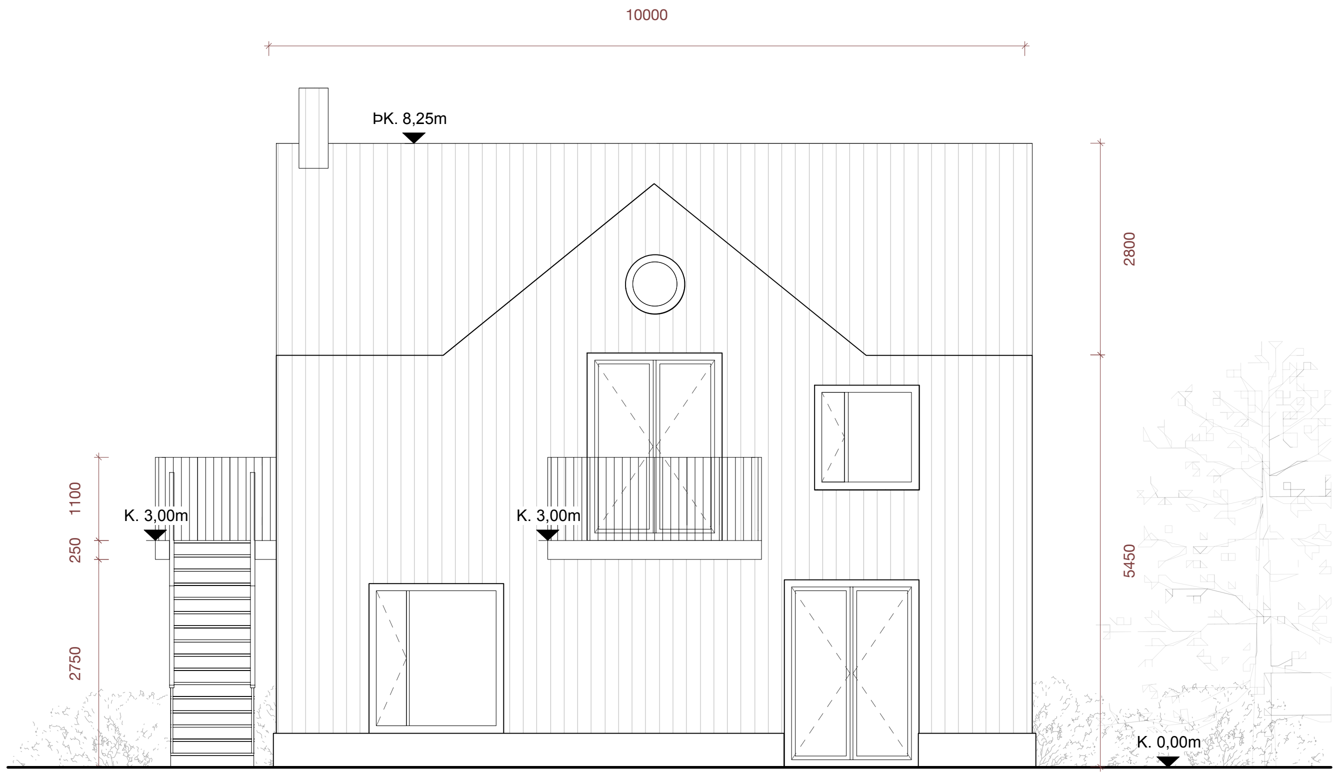
Ásýnd gagnvart norðvestri



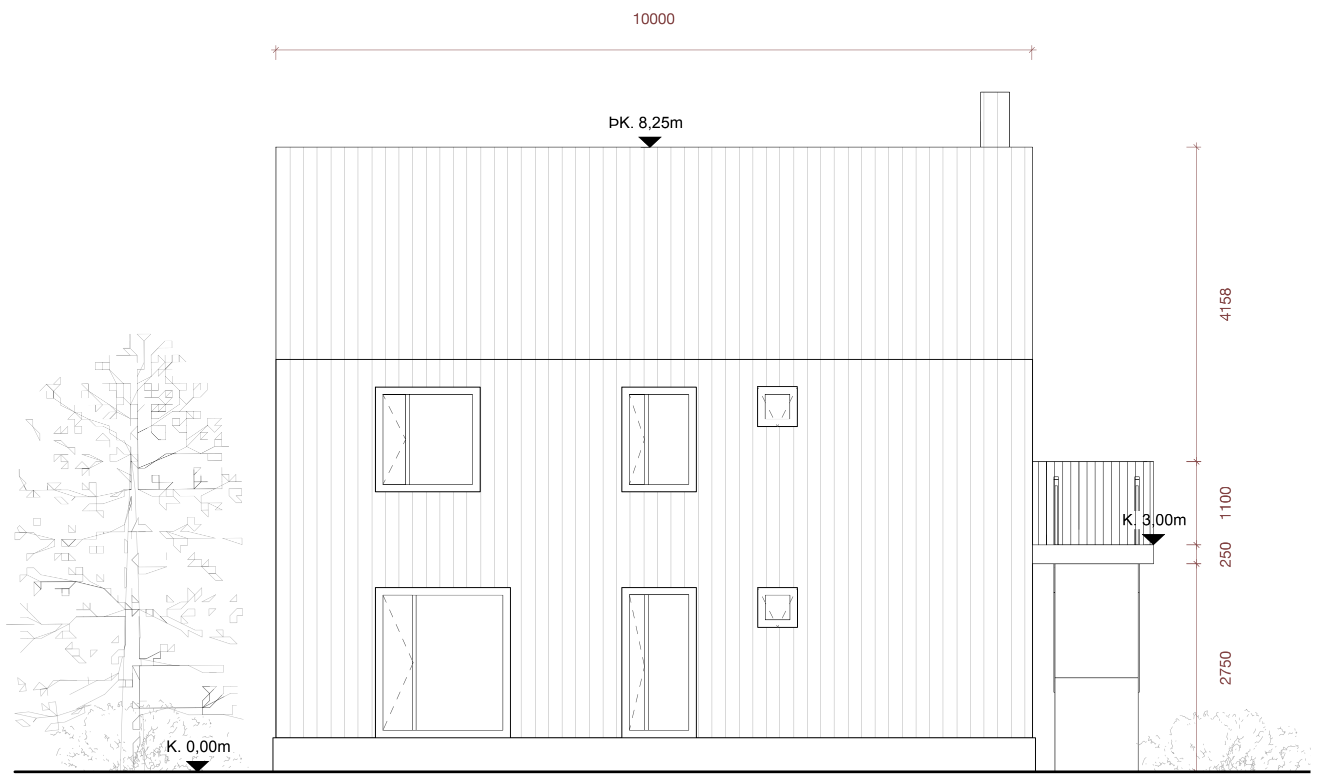
Ásýnd gagnvart norðaustri



Ásýnd gagnvart suðvestri



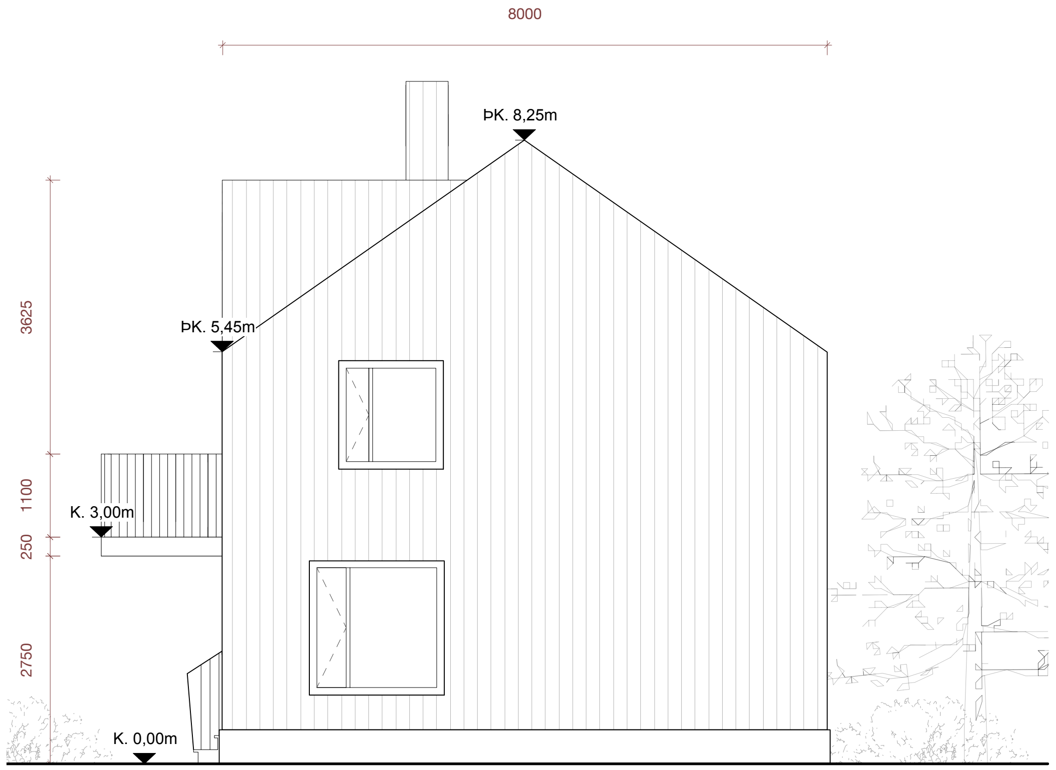
Ásýnd gagnvart suðvestri



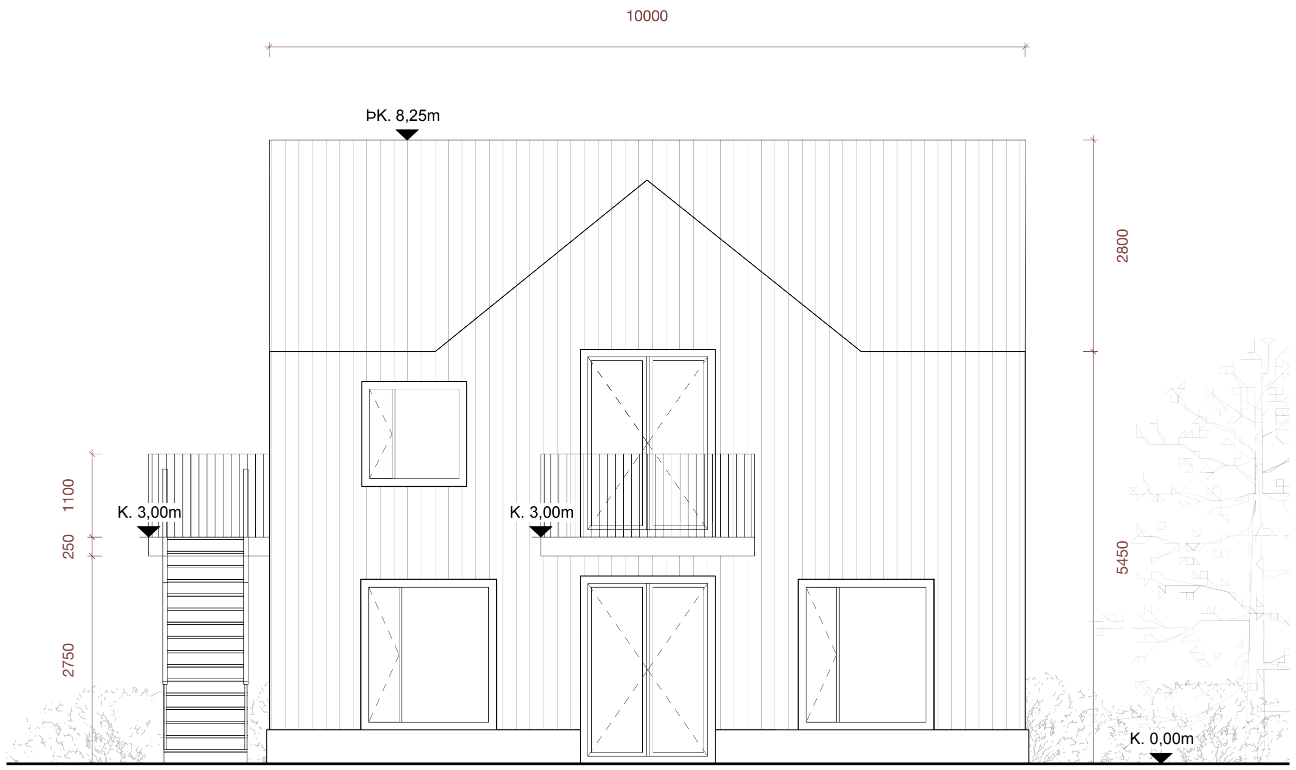
Ásýnd gagnvart norðaustri

HÚS C // ÁSÝNDIR

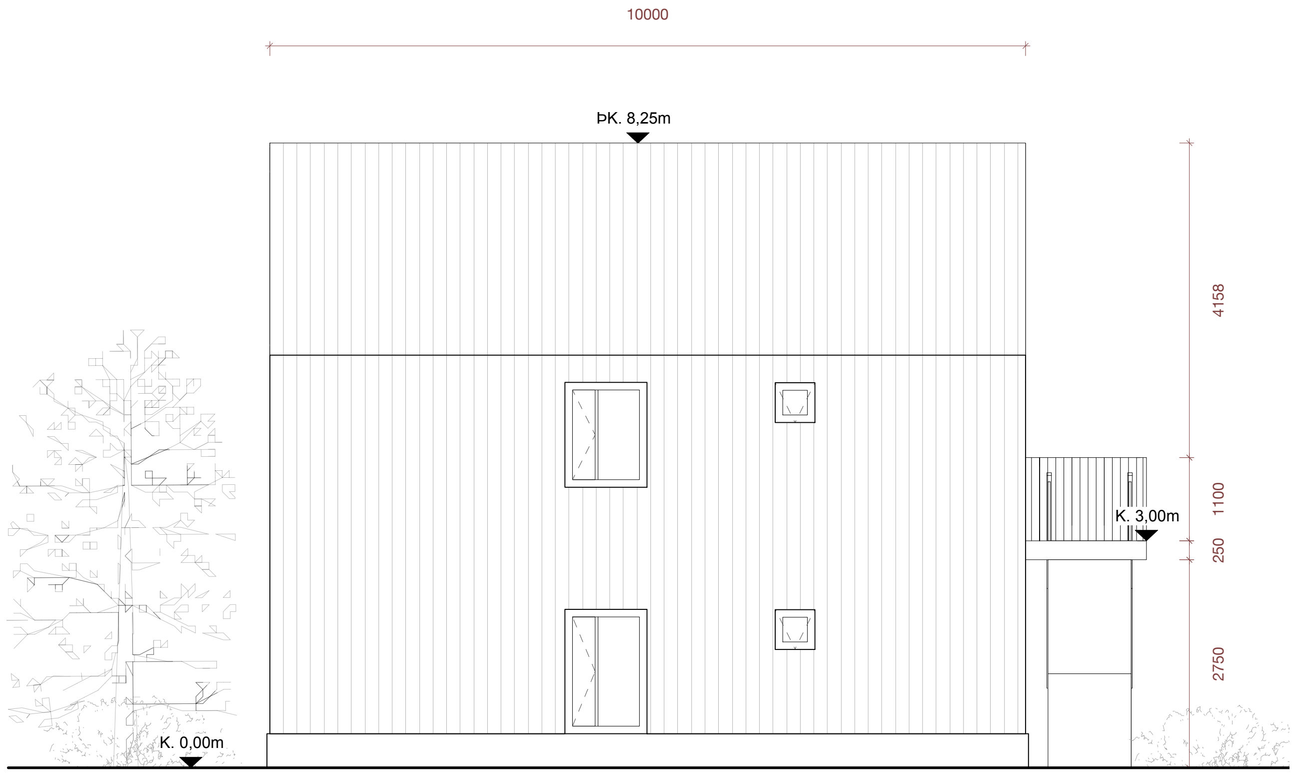
Ásýnd gagnvart norðvestri



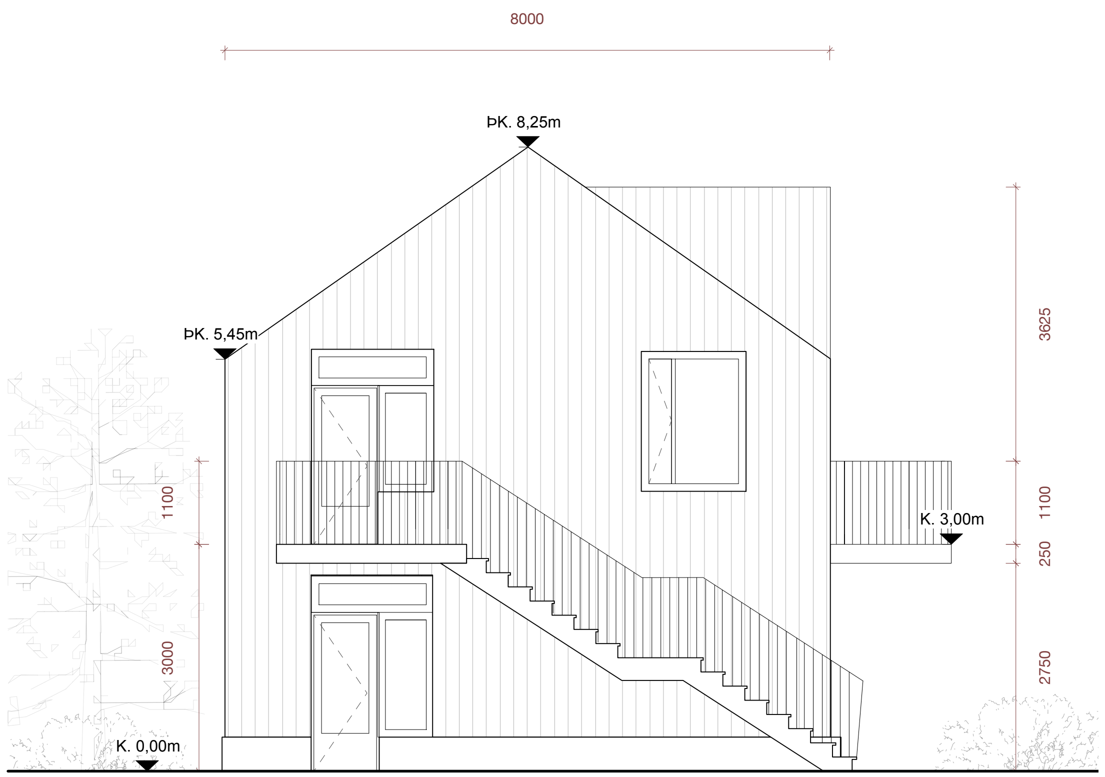
Ásýnd gagnvart suðaustri



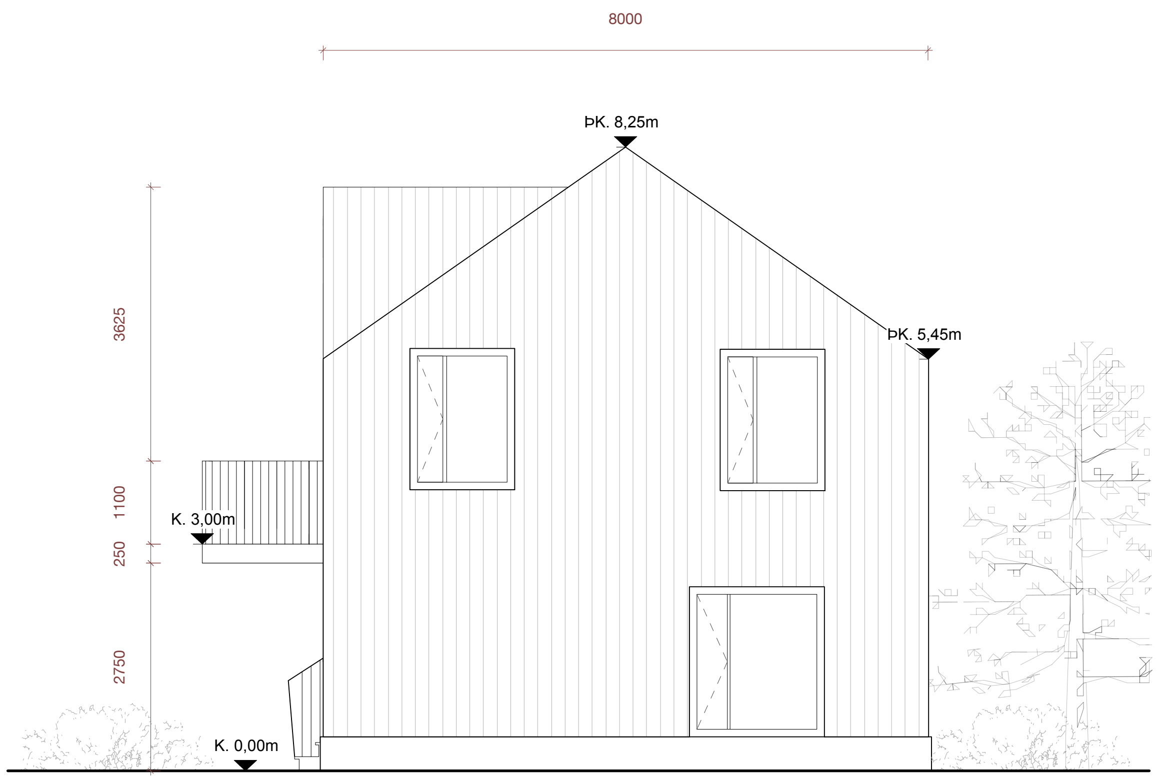
Ásýnd gagnvart suðvestri



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