

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



Deiliskipulagsuppráttur - mkv. 1:1500

**GREINARGERÐ:**

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 framlangingu á Hjalladæl. Hún lengd um 330m til vesturs og um 140m til austurs. Við það verða til 6 nýjar lóðir fyrir þriggja íbúða raðhús og 10 lóðir fyrir parhús eða samtals 38 íbúðir, 18 íbúðir í raðhúsum og 20 í parhúsum. Skilgreindar eru lóðir og byggingareitir á lóðum norðan Túngötu á milli lóða nr. 20 til 66 og gerð 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 (gul brotin lína) sem samþykkt var í hreppsnefnd Eyrarbakkahrepps 13. maí 1989 og hið síðara (appelsínugul 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 deiliskipulaga 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 hálfra hæðar einbýlishúsi í einnar hæðar raðhús. Nýtt deiliskipulag miðbæjar Eyrarbakka frá 2015 (blá brotin lína á yfirlitsmynd 02) gildir fyrir svæði sunnan Túngötu

**Stefna aðalskipulags:**

Samkvæmt Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020 - 2030 er gert ráð fyrir íbúðabyggð á stærstum hluta svæðisins og er breyting deiliskipulagsins í samræmi við meginstefnu aðalskipulags. Íbúðalóðir við vesturenda skipulagssvæðisins fara aðeins norður fyrir skilgreind mörk íbúðasvæðis skv. aðalskipulagi og einnig fara 2 lóðir á austurhluta að hluta inn á S4, stofnanasvæði skv. ask., (sjá yfirlitsmynd 01). Samhlíða deiliskipulaginu þarf því að gera óverulega breytingu á aðalskipulagi enda gert ráð fyrir því að byggðin á Eyrarbakka muni þróast til norðurs. Í deiliskipulaginu er tekið tillit til flóðahættu en landið er í dag lægra en það svæði sem núverandi byggð stendur á.

**Hverfisvernd í byggð:**

Húsin Túngata 44a (Sandvík eystri), 44b (Berg) og 46 (Sandvík II) njóta hverfisvandar skv. aðalskipulagi og eru húsin friðuð skv. Lögum um menningarmínjar. Á lóðum friðlýstra og friðaðra húsa er ekki sýndir byggingareitir. Þar gildir nýtingarhlutfall og skal staðsetning hugsanlegra viðbygginga ákvörðuð í samráði við Minjastofnun Íslands.

**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 samfellt 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. Lóðarhafa hafa þetta val.

Nýtingarhlutfall er gefið upp fyrir verja lóð fyrir sig og sést það í töflu 1.1. Fyrir ný hús er það 0,45 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, ýmist í samræmi við upphaflegar byggingarsamþykktir. Á þeim lóðum þar sem engin gögn liggja til grundvallar er sýndur nýr byggingareitur og víða gefið svigrúm fyrir stækking húsa, t.d. með gerð sólstofu eða stækking á baklóð þar sem aðstæður leyfa. Þar sem því verður við komið er sýndur nýr byggingareitur fyrir bilgeymslu.

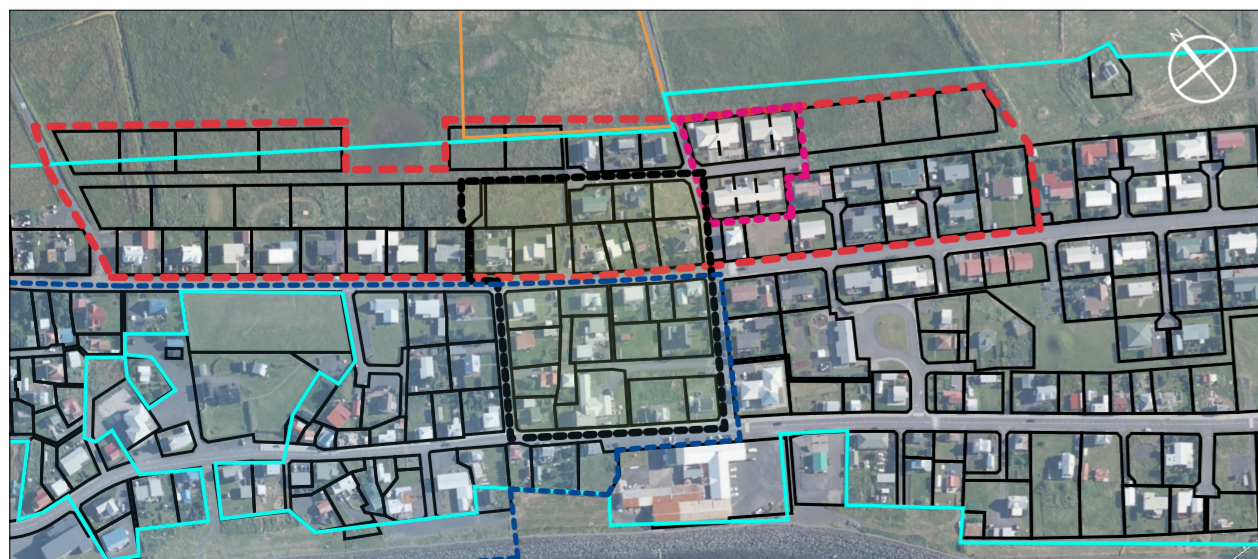
Sökum þess hve landið liggur lágt er gert ráð fyrir uppþvingu til að ná sömu hæð og sá hluti Hjalladæl sem þegar er byggður. Lagt er til að lægð sem er fyrir miðju svæðinu norðanverðu, verði utan skipulagsmarka til þess að miðla jarðvatni og viðhalda náttúrlegu jafnvægi grunnvatns á svæðinu.

**Helstu áherslur eru:**

- Hjalladæl er lengd til austurs í botnlanga og til vesturs að Bárðarbrú og tengd henni. Við breytinguna fjölga lóðum innan þéttbýlismarka Eyrarbakka um 38 íbúðir.
- Lóðarnúmer í Hjalladæl austan Háeyrarvegur 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 haldast óbreytt.
- Lóðin Hjalladæl 7-11 sem áður voru 2 einbýlahúsálóðir breytast í raðhúsálóð með 3 íbúðum.

**Skilmálar:**

- Allar byggingar skulu vera byggðar innan byggingareits.
- A nýjum lóðum er heimilt að byggja íbúðarhús á 1 hæð ásamt áföstum bílskúr. Hámarkshæð í mæni er allt að 5,6m mælt frá gólfplötu ofaná mæniasás.
- Á nýjum lóðum er nýtingarhlutfall allra lóða 0,35 og eru lóðir munandi að stærð (1.033 - 1.540 m<sup>2</sup>)
- Á byggðum lóðum er hæð og byggingarmagn tilgreint í töflu 1.1 og er nýtingarhlutfall mismunandi.
- Að minnsta kosti tvö bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar.
- Óheimil 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 14-30°. Heimilt er að hafa gras eða gróður á þökum.
- Samræma skal útlit og hönnun þar- og raðhúsa og leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.
- Hlita skal almennum skilmálum veitufyrirtækja varðandi heimtaugar vatnsveitu, hitaveitu og rafveitu.
- Lóð skal hafa vægan halla frá húsi að lóðarmörkum.
- Heimilt er að hafa 1 smáhýsi/skúr á lóð utan byggingareits 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, byggingareiti, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru ofl. Hæðarblöð skulu sýna gangstettarhæðir og götuþæðir við lóðarmörk (G), sem eru þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárenniss- og vatnslögnum svo og kvaðir um innlök veitustofnana.
- Byggingar skulu vera úr viðurkenndum byggingarefnum skv. Byggingarreglugerð nr.112/2012 m.s.br.



Yfirlitsmynd 02 - útmörk fyrri deiliskipulaga og mörk þessa dsk. Myndin sýnir einnig mörk íbúða- og þjónustusvæðis í aðalskipulagi, skærblá lína táknar íbúðasvæði og gul þjónustusvæði - loftmynd í mkv. 1:5000

**SKÝRINGAR:**

- Mörk íbúðasvæðis í aðalskipulagi
- Mörk þjónustusvæðis í aðalskipulagi
- Mörk deiliskipulags Svæðis 2, dags. 13. maí 1989
- Mörk deiliskipulags Hjalladæls, dags. 14. júlí 2004
- Mörk deiliskipulags miðbæjar Eyrarbakka, dags. 21. okt. 2015
- Mörk þessa deiliskipulags 2021

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
- Byggingareitur hámark
- Núv. byggingar
- Vottlendi
- Ný gata
- Gönguleið
- Bílastæði
- Mænissstefna
- Ný hús til skýringar



Úr aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030 - ekki í kvarða

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

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: 19. mars 2021 |
| YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT: |                  | TEIKN. BREYTT:             |