



Sveitarfélagið
ÁRBORG



GREINARGERÐ MEÐ TILLÖGU AÐ DEILISKIPULAGI MILLI TÚNGÖTU, NESBRÚAR, BAKARÍSTÍGS OG BÚÐARSTÍGS Á EYRARBAKKA



Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
1.1	Skipulagssvæðið og aðkoma	3
1.2	Stærð svæðis	4
1.3	Aðalskipulag Eyrarbakka 1997-2017	4
1.4	Markmið	4
1.5	Leiðir að markmiðum	4
2	FORSENDUR	5
2.1	Húsagerðir á Eyrarbakka	5
2.2	Hugmyndir Guðmundar Jónssonar arkitekts	7
2.3	Götur og akstursumferð	11
2.4	Bifreiðastæði	11
2.5	Frágangur lóða	11
2.6	Göngustígar	11
2.7	Opin svæði- útivist	12
2.8	Mæliblöð	12
3	Skipulagsskilmálar	13
3.1	Byggingarreitir og nýtingarlutfall	13
3.2	Húsagerðir	13
3.3	Önnur ákvæð	15
3.4	Núverandi byggð	16
3.5	Varðveisla húsa	16
3.6	Viðbyggingar	16
3.7	Hús / skúrar sem ráðgert er að fjarlægja	16
3.8	Málsmeðhöndlun skipulagsyfirvalda	16
4	Lokaorð	18

GREINARGERÐ MEÐ TILLÖGU AÐ DEILISKIPULAGI Á EYRARBAKKA

1 Inngangur

Skipulag á þeim reit sem hér um ræðir byggir á stefnumörkun aðalskipulags Eyrarbakka 1997-2017 þar sem svæðið nýtur svæðisverndar sökum aldurs og sögu. Í greinargerð með núgildandi aðalskipulagi Eyrarbakka er fjallað um gildi hins sérstaka byggðamynsturs á staðnum, þ.e. þyrpingar gamalla húsa sem mynda samstæða heild. Þar er sett fram svæðisbundin vernd er tekur til elsta hluta þorpsins, götumynda og húsaraða. Í kaflanum um húsvernd- svæðisvernd segir m.a.: „Eyrarbakki er þétt þorp þar sem samstæður húsa, götumyndir og húsaraðir mynda afmörkuð rými er gera breytilegar rýmisupplifanir. Hliðnu veggirnir og sjóvarnargarðurinn taka þátt í að afmarka rýmin milli húsanna og veita skjól.“

Hugmynd skipulagsins er ekki að leita að hefðbundnum nútíma húsagerðum heldur er hér um að ræða skipulag þar sem óskað er eftir að reist verði nútíma hús í anda hinna gömlu og þannig stutt við þá mynd að Eyrarbakki á sér sérstöðu meðal íslenskra sjávarplássá.

Í samræmi við gildandi aðalskipulag Eyrarbakka er lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir íbúðarbyggð á svæði milli Búðarstígs, Nesbrúar, Túngötu og Bakarstígs á Eyrarbakka. Tillagan kemur í stað eldra deiliskipulags fyrir sama svæði sem samþykkt var áður en aðalskipulagið tók gildi. Gamla deiliskipulagið fellur úr gildi við samykkt þessa nýja deiliskipulags.

1.1 Skipulagssvæðið og aðkoma

Deiliskipulag fyrir svæði 1 á Eyrarbakka var samþykkt af hreppsnefnd Eyrarbyggðarhrepps 13. maí 1989 og staðfest af skipulagsstjóra 16. ágúst sama ár. Reiturinn er afmarkaður af Nesbrú, Túngötu, Bakarstíg og Búðarstíg. Innan reitsins eru nokkur eldri hús; Steinsbæirnir, Einarshöfn 1, 2, 3 og 4, Dísuþær, Norðurbær og Laufás. Gert var ráð fyrir 12 nýjum lóðum sem hver um sig voru um 1000 m². Í samræmi við skipulagið hefur verið byggt á lóð 20 við Búðarstíg og lóð 4 við Nesbrú. Á vestur hluta skipulagssvæðisins eru kartöflugarðar og nokkrir hlaðnir grjótgarðar sem eru í mismunandi góðu ásigkomulagi. Á norðaustur hluta skipulagsreitsins eru skúrabyggingar sem hafa lítið verndargildi og eru í misgóðu ástandi.



Helstu breytingar frá eldra skipulagi er að lóðum er fjölgað og hafðar minni, mænistefna húsa er látin taka mið af núverandi byggð og verður ekki eins regluleg og gert var ráð fyrir í eldra skipulagi. Aðkoma er með svipuðu fyrirkomulagi, þ.e. ein tenging að Nesbrú í vestri og þrjár að Túngötu í norðri. Gerðar eru tillögur um að bæta aðkomu og vegtengingar að núverandi lóðum. Rík áhersla er lögð á varðveislu hlaðinna veggja og lóðarmörk látin taka mið af legu þeirra eins og kostur er. Til að viðhalda hinu sérstaka byggðamynstri svæðisins er lagt til að húsagerðir verði tilltölulega frjálsar en ákvæði sett um byggingarefni.

1.2 Stærð svæðis.

Reiturinn tekur til sama svæðis og eldra skipulag þ.e svæðis sem er um 2.9 ha að stærð.

1.3 Aðalskipulag Eyrarbakka 1997-2017

Í greinargerð með nágildandi aðalskipulagi Eyrarbakka er fjallað um gildi hins sérstaka byggðamynsturs á staðnum, þ.e. þyrpingar gamalla húsa sem mynda samstæða heild. Þar er sett fram svæðisbundin vernd er tekur til elsta hluta þorpsins, götummynda og húsaraða. Í kaflanum um húsvernd- svæðisvernd segir m.a.: „*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.*”

1.4 Markmið

Með skipulagi þessu er komið til móts við ákveðna eftirspurn í uppbyggingu Eyrarbakka og mörkuð ný spor í anda þess sem aðalskipulagið boðar um vernd, umhverfi, sögu og byggingarlist. Stefnit er að því að styrkja sérkenni bæjarins með því að taka upp stíleinkenni sem víða má finna í húsagerð innan elsta kjarna Eyrarbakka. Vonast er til að sérstaða Eyrarbakka í húsagerðarlist megi halda áfram með deiliskipulagi þessu.

1.5 Leiðir að markmiðum

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 náið 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. Með skipulagi þessu er reynt að koma til móts við þennan veruleika húsanna.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að með fjölbreytni í húsagerð megi viðhalda einkennum Eyrarbakka. Myndaðir eru sveigðir stígar með þó nokkuð samfelldri götummynd þar sem húsin eru látin raða sér í óreglulegt mynstur. Lega gatna, stíga og útisvæða er ákveðin þannig að samræmi verði í varðveislu þeirrar byggðar sem fyrir er og uppbygging nýrrar íbúðarhúsabyggðar er samtengd núverandi þorpskjarna. Í ljósi þessara orða er reynt að skapa umhverfi sem dregur keim af því eldra og var m.a leitað til Guðmundar Jónssonar arkitekts um tillögur að húsagerðum sem gætu orðið mótandi fyrir hið nýja hverfi. Til að ná settu markmiði reyndist jafnframt nauðsynlegt að skilgreina meginlínur varðandi efnisval, form og stærðir nýbygginga og nýrra eða aðfluttra húsa sem bygginganefnd þarf að styðjast við er hún fjallar um teikningar og byggingarleyfi.

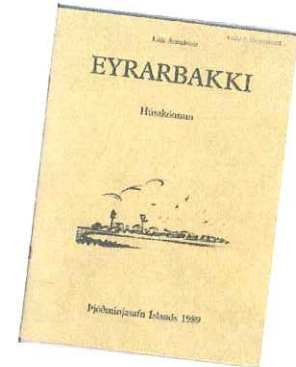
2 FORSENDUR

2.1 Húsagerðir á Eyrarbakka

Í ritinu „Eyrarbakki, Húsakönnun Þjóðminjasafns Íslands 1989“ segir;




„Eyrarbakki hefur sérstöðu meðal þorpa á Íslandi bæði vegna þess, að þar eru að tiltölu mörg gömul hús varðveitt og þar eru húsgerðir, sem víðast eru horfnar hafi þær einhvers staðar verið til“.

Varðveislugildi þessara húsa er ótvírætt. Húsin á Eyrarbakka eru allfjölbreytileg að gerð, enda byggð á nokkuð löngu tímabili. Athyglisvert er að þau fara þó vel hvert með öðru og eiga sinn þátt í því að skapa heillega þorpsmynd með sérkennum, sem standa þarf vörð um.



Í Húsakönnun á Eyrarbakka er talað um eftirfarandi húsgerðir og notaðar myndir og dæmi.

1.	<p>Einlyft timburhús- bárujárnsklædd, oft portbyggð og með kvisti. Gengið inn í þau á gafli í gegnum skúr eða bislag sem oftast er jafngamalt húsinu.</p>	<p>Dæmi: Akbraut, Deild, Helgafell og Skúmsstaðir</p>	
2.	<p>Þurrabúðarhús þau eru lítil og lágreist og jafnan er viðbygging á langhlið á henni er skúrpak.</p>	<p>Dæmi: Blómsturvellir, Bjarghús og Inghóll.</p>	
3.	<p>Timburhús þau eru tvílyft með lágu risi og voru öll reist af stórhug nálægt síðustu aldamótum. Þau hafa gjarna bogadregið-þak oft nefnd Samúelsþök.</p>	<p>Dæmi: Búðarstígur 10 B og Einarshöfn III.</p>	

4.	<p>Mansard-hús þau eru frá 1880 og þar um, eru með brotið þak. Tilgangurinn var að fá nýtingu á lofti húsanna, þar eð þakið varð brattara en ella. "Mansardhúsin á Eyrarbakka eru hluti þeirra sérkenna, sem finna má í byggðinni."</p>	<p>Dæmi: Tún, Bráðræði, Merkigarður, Nýjibær.</p>	
5.	<p>Katalóghús eða sveitserhús eru timburhús sem standa á háum sókkli, hafa mikið þakskegg og gjarna nokkurt útskorið skraut í kringum glugga og vindskeiðar. Algengt var að klæða slík hús bárujárn að utan.</p>	<p>Dæmi: Reginn, Túnsberg, Nýhöfn og Breiðaból.</p>	
6.	<p>Steinsteypuhúsin- elstu eru frá 1912, þau elstu eru oft með þurrabúðarlagi.</p>	<p>Dæmi: Hvoll, Einarshöfn, Búðarhamar</p>	

Af þeim dæmum sem hér hafa verið sýnd má sjá að fjölbreytileiki húsa er mikill. Vonast er til að ný hús innan deiliskipulagsreitsins dragi keim af þeim og fleirum. Til að sýna fram á að svo væri hægt hefur Guðmundur Jónsson arkitekt komið með nokkrar hugmyndir sem sýna að hægt er að byggja nýtt í anda hins gamla.

2.2 Hugmyndir Guðmundar Jónssonar arkitekts

Eins og sagði í kafla 1.5 var við úrlausn þessa verkefnis m.a. leitað til Guðmundar Jónssonar arkitekts og var hann fengin til að koma með hugmyndir að hugsanlegum formum og útlitum nýbygginga sem myndu draga keim af Eyrarbakka. Var þetta fyrst og fremst gert til að sýna fram á að hægt væri að teikna nútímaleg hús sem engu að síður bæru svipmót þeirrar byggingararfleifðar sem fyrir væri á Eyrarbakka. Eins var þetta gert til að hvetja byggingaraðila og aðra til að sýna metnað gagnvart þeirri byggð sem risi innan reitsins.

Byggingaryfirvöld í Árborg skera úr um það hvort hús uppfylli skilyrði. Hugmyndir að úrlausnum skulu bera keim af eldri hluta Eyrarbakka. Jafnframt verður leyfilegt að flytja eldri hús í hverfið og að endurgera eða laga gömul hús með tilliti til sjónarmiða svæðisins.

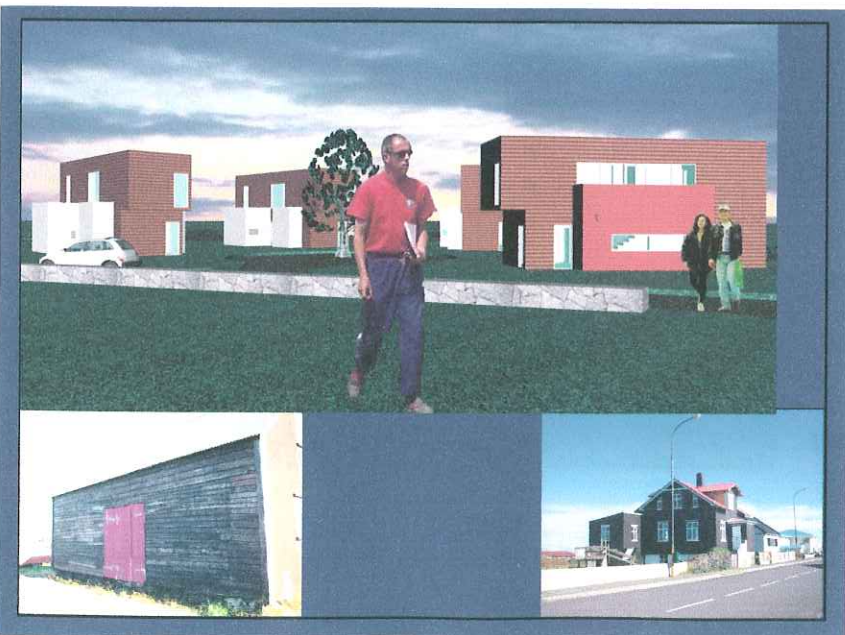
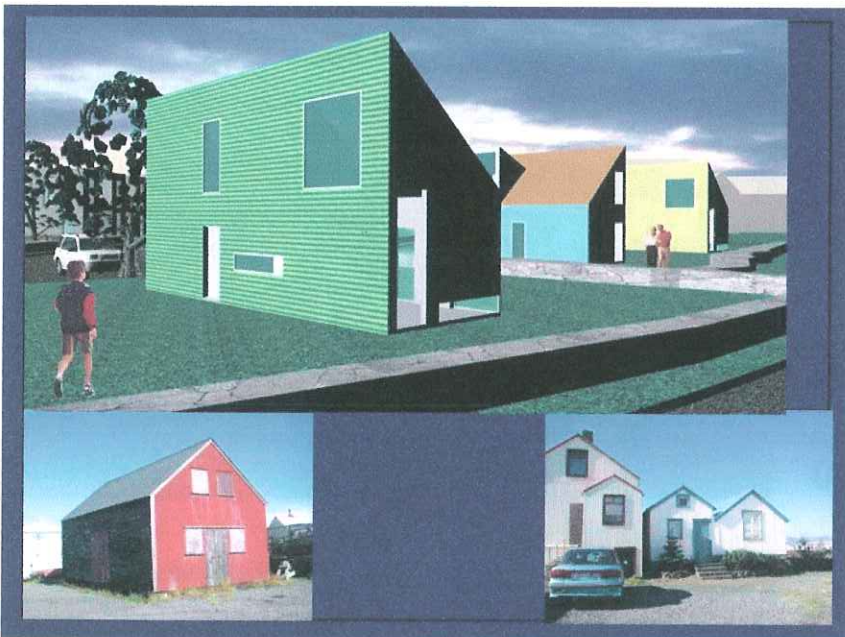
Hér að neðan er brugðið upp nokkrum hugmyndum Guðmundar og vann hann auk þess þrívíddar myndband af svæðinu sem einnig er hægt að skoða. Athuga þer að þær hugmyndir sem sýna flöt- og einhalla þök hafa verið felldar út úr tillögunni og hafa því ekkert gildi sem slíkar.

Yfirlitsmynd frá vestri



Útlitsmyndir







Útlit frá suðri



Útlit frá norðvestri



Útlit frá norðaustri

2.3 Götur og akstursumferð

Í samræmi við aðalskipulag er gert ráð fyrir að Bakarístíg verði lokað fyrir bílaumferð við Pálsbæ til að forðast gegnumakstur. Gert er ráð fyrir húsagötu milli Túngötu og Nesbrúar með gegnumakstri og umferð í báðar áttir, út frá götunni er heimtröð að fjórum lóðum í norðvestur horni reitsins. Göngustígur er frá heimtröðinni að horni Nesbrúar og Túngötu.

Frá Túngötu er gert ráð fyrir heimtröð að húsum nr 65-81 (þ.m.t. Norðurbæ, Dísurbæ og Einarshöfn II, III og IV) og göngustíg þaðan að Einarshöfn og áfram. Jafnframt er gert ráð fyrir heimtröð frá Túngötu að lóðum nr. 83-89. Aðkoma að Laufási verður frá Bakarístíg, frá Túngötu. Gert er ráð fyrir að aðkoma að Hofi verði frá Bakarístíg, frá Búðarstíg.

Aðkoma að Nýhöfn og Einarshöfn verður frá Búðarstíg og er kvöð um að Nýhöfn hafi aðgang að Búðarstíg um óbyggt svæði skv. aðalskipulagi. Lóðir nr. 18A, 18B og Steinsbær II (S2) og lóð nr. 20 hafa aðkomu frá Búðarstíg. Lóðir nr. 2 og 4 við Nesbrú, Steinsbær I (S1) og Höfn hafa aðkomu frá Nesbrú.

Gera skal ráð fyrir að götur og stígar liggi vel í landi og hæðarlega þeirra taki mið af núverandi byggð og hlöðnum veggjum sem eru á svæðinu. Húsagötur eru 5m breiðar og er heimilt að aka um þær í báðar áttir.

2.4 Bifreiðastæði

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan hverrar lóðar. Mælst er til að bifreiðastæðum verði komið fyrir innan byggingarreits eins og aðstæður leyfa. Bílskúrar og bílskýli eru heimil innan byggingareits eins og aðstæður duga. Bílastæði meðfram götukanti eru ekki leyfð enda skipulagið þröngt.

2.5 Frágangur lóða

Lóðarhafa ber að gæta að frágangi sinnar lóðar og fylgja markmiðum skipulagstillögunnar um heildaryfirbragð og þorpseinkenni Eyarbakka. Á byggingarnefndarteikningum skal gera grein fyrir staðsetningu, hæð skjólveggja og efnisvali. Lóðarhafi sér sjálfur um allar framkvæmdir á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar, hæðartölur og kvaðir sem skipulaginu fylgja.

Aðliggjandi lóðir skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Tilfallandi jarðveg sem losnar vegna byggingaframkvæmda er lóðarhafa heimilt að nota til landslagsmótunar enda hafi fyllingar ekki áhrif á landhæð utan byggingarreits.

Jarðvegsfyllingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Lóðir sem afmarkast af núverandi veggjum þurfa að taka tillit til staðsetningu og legu slíkra veggja, allar breytingar eru háðar samþykki byggingaryfirvalda. Lóðarhöfum er heimilt að gróðursetja, þó skal ekki gróðursetja hávaxin tré eða runna nær lóðarmörkum en 3 metra. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

2.6 Göngustígar

Áhersla er lögð á góðar og fjölbreyttar göngutengingar innan svæðis og milli Túngötu og Bakarístígs. Gert er ráð fyrir göngustígum að leikvöllum og grenndarsvæðum. Göngustígar skulu vera malarbornir eða malbikaðir, minnst 1.2 m breiðir með grasjaðri beggja vegna. Uppbygging og viðhald göngustíga og opinna svæða verður í umsjá Árborgar.

2.7 Opín svæði- útivist

Gert er ráð fyrir opnum svæðum og litlum leikvelli innan deiliskipulagsreitsins og bindast þau innbyrðis með göngustígum og heimtröðum. Ekki verða gróðursett tré og runnar á opnum svæðum en gert ráð fyrir að grassvæði og hlaðnir veggir einkenni leiksvæðið og gefi því sterka heildarmynd. Opín svæði við stíga og götur gegna einnig því hlutverki að taka við snjó vegna hreinsunar yfir vetrartímann.

Á leikvelli við Bakarístíg er gert ráð fyrir að hluti svæðisins verði lánað út sem matjurtagarðar til íbúa. Gert er ráð fyrir leiksvæði miðsvæðis og verður komið fyrir leiktækjum, borðum og bekkjum.

Lögð verður áhersla á að gæta allra sérkenna á svæðinu s.s veggja og gamalla húsatófta. Innan núverandi gróðursvæða skal halda í einkennisgróður s.s. hvönn, mjaðjurt o.fl. Á opnum svæðum verður stefnt að endurgerð og viðhaldi á núverandi vegghleðslum og þær notaðar til afmörkunar svæða. Við frágang útisvæða skal vanda val allra götugagna s.s. útilýsingar, götumerkinga, borða og bekkja og þannig lögð áhersla á þorpseinkenni Eyrarbakka.

2.8 Mæliblöð.

Gera skal sérstakt mæliblaði /lóðarblað fyrir hverja einstaka lóð. Á því skulu m.a. koma fram lagnir í jörðu, þar skal gera nánari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu og afstöðu lóðar.

3 Skipulagsskilmálar

Gert er ráð fyrir að nýjar lóðir verði 20 og er stærð þeirra frá 320 m² í um 830 m². Innan deiliskipulagsreitsins eru 16 lóðir byggðar.

3.1 Byggingarreitir og nýtingarhlutfall

Byggingarreitir eru sýndir á uppdrætti og skulu hús standa innan þeirra. Byggingarreitur er sýndur með stiplaðri blárrí línu. Heimilt er að láta minniháttar byggingarluta standa út fyrir byggingarreit s.s. þakskegg, gluggafrágang, svalir eða skyggni að hámarki 1m.

Nýtingarhlutfall skal ekki vera undir 0,25 og ekki fara yfir 0,4. Skipulagsskilmálar hafa það að markmiði að samræma hlutföll mannvirkja og tryggja heildarsvip íbúðabyggðar. Til að viðhalda hinu sérstaka byggðamynstri svæðisins er lagt til að húsagerðir verði tillitlulega frjálssar en ákvæði sett um form og byggingarefni.

3.2 Húsagerðir

Til að viðhalda hinu sérstaka byggðamynstri svæðisins er lagt til að húsagerðir verði tillitlulega frjálssar en ákvæði sett um byggingarefni.

Mögulegum húsgerðum er skipt í tvo aðal flokka A og B.

A- eru gömul aðflutt einbýlishús.

B- eru endurgerð eldri húsa og ný einbýlishús í gömlum anda.

Þessum húsagerðum er gert að fylgja ákveðnum skilgreiningum um form og byggingarefni.

A. Einbýlishús- aðflutt hús. Gert er ráð fyrir að heimilt verði að flytja að eldri hús og staðsetja innan byggingarreits. Aðflutt hús skulu falla að núverandi byggð í stíl og aldri (1870-1950) og taka skal mið af stærðarhlutföllum og efnisnotkun núverandi bygginga. Meginform húsa er skilgreint með kennisniði A.

Stærð húsa að hámarki 200 m² auk skúrbygginga allt að 25-40m²

Hús geta verið tveggja hæða með lágu risi eða einnar hæðar með risi. Þó aldrei hærrí en 7m, skulu vera byggð á steypnan grunn- ½ kjallari leyfður.

Byggingarefni: Timbur klæðning eða báruð málmklæðning.

Þak: bárujárnsklæðning, listað pappapak, zink-eða kopar, timbur.

Þakhalli: 10°- 70°, hús með brotnu þaki- (Mansard) með bogapakí (Samúelsþökín).

B. Ný einbýlishús og endurgerð eldri húsa.

Gert er ráð fyrir að heimilt verði að reisa íbúðarhús innan byggingarreits sem falla að skilgreiningum um byggingarefni. Við hönnun húsa þarf að taka mið af heildarmynd svæðisins. Gæta þarf að stærðarhlutföllum og mælikvarða nálægna bygginga, fyrirkomulagi glugga og hurða og deililausna.

Stærð húsa að hámarki 200 m² auk skúrbygginga allt að 25-40m²

Hús geta verið tveggja hæða með lágu risi, eða einnar hæðar með risi þó ekki hærrí er 7m. Þau geta verið byggð á hlaðinn eða steypnan grunn, með ½ kjallara.

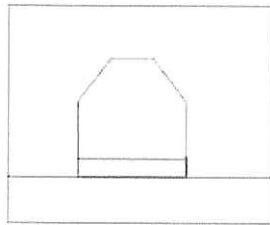
Byggingarefni: steinsteypa, timbur klæðning, báruð málmklæðning, hleðslu veggir s.s hraunhleðslur eða aðrar steinhleðslur.

Þak: bárujárnsklæðning, listað pappapak, - zink-eða kopar, timbur

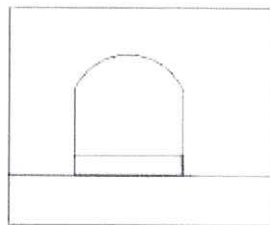
Þakhalli: 10°- 70° hús með brotnu þaki- (Mansard) með bogapakí (Samúelsþökín)

Húsgerð A og B

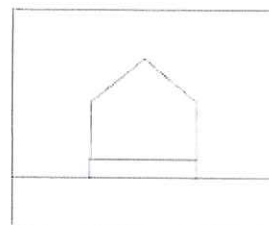
Kennisnið fyrir nýbyggingar /endurgerð eldri íbúðarhúsa



snið -1



snið -2



snið -3



3.3 Önnur ákvæði

Hús/ákvæði	A-	B-
	Aðflutt einbýlishús frá 1880-1940.	Einbýlishús- gert er ráð fyrir einbýlishúsum í eldri byggingarstíl sem falla að núv. byggð.
Hámarksstærð	200 m ² auk skúrbygginga allt að 25-40m ²	200 m ² auk skúrbygginga allt að 25-40m ²
Hæðafjöldi	2 hæða með risi eða einnar hæðar með risi	2 hæða með risi eða einnar hæðar með risi
Hámarkshæð	7m	7m
Gólfkóti	Aldrei lægri en GK 4,3	Aldrei lægri en GK 4,3
Byggingarefni Veggir- (klæðningar í flokki 1)	-Timbur klæðning eða báruð málmklæðning.	-Steinsteyptir -Timbur klæðning eða báruð málmklæðning. -Hleðslu veggir s.s hraunhleðslur eða aðrar steinhleðslur.
Byggingarefni Þök-	- bárujárnsklæðning, -listað pappaþak, -Zink-eða kopar	- bárujárnsklæðning, -listað pappaþak, -Zink-eða kopar
Sökkull	-geta verði byggð á hlaðinn eða steiptan grunn	-geta verði byggð á hlaðinn eða steiptan grunn
Mænisstefna Þak	Skv. Skipulagi -15°- 70° Hús með brotnu þaki- (mansard) með bogapaki (samúelsþökin)	Skv. Skipulagi --15°- 70° Hús með brotnu þaki- (mansard) með bogapaki (samúelsþökin)
Önnur ákvæði	-skulu falla að núv. byggð í stíl og aldri (1880-1940) -skulu taka mið af stærðarhlutföllum og efnisnotkun núverandi byggðar	-skulu taka mið af stærðarhlutföllum og efnisnotkun núverandi byggðar,
Innbyggður bílskúr	Nei	já /allt að 25- 40 m ²
Skúrbyggingar á lóð	já	já
Lámarks fjarlægð á milli húsa og að lóðarmörkum	3m	3m
Þjónusturými – (þjónusturými allt að 40 % af heildarflatarmáli.)	já	já
Nýtingahlutfall	>0,25 og ≤0.4	>0,25 og ≤0.4

3.4 Núverandi byggð

Um núverandi byggð þar sem ekki annað er sýnt þá gildir núverandi ástand og notkun húsa. Lóðamörk hafa verið sett inn samkvæmt eldra deiliskipulagi og að stærstum hluta er búið að fara yfir lóðarsamninga. Skoða þarf lóðarsamninga við Nesbrú 4 og Steinsbæ 1 og 2 vegna bílastæða og göngutenginga sem sýnd er á milli lóða. Lóðarmörk eru breytt við Norðurbæ, Dísubæ, Einarshöfn II, III og IV til að koma að götutengingum og bílastæðum og þarf að yfirfara lóðarsamninga þar jafnframt. Ráðlagt er að yfirfara alla lóðasamninga innan reitsins.

3.5 Varðveisla húsa

Innan deiliskipulagsreitsins er að finna athyglisverðar húsaraðir s.s. Einarshafnarhúsin, Steinsbæina, Höfn og þá heildarmynd sem samanstendur af Norðurbæ, Dísubæ og Laufási. 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.

3.6 Viðbyggingar

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að heimilt verði að byggja við núverandi hús innan deiliskipulagsreitsins, enda yfirstígi byggingarmagn ekki ákvæði um hámarksnýtingu. Vanda skal til hönnunar viðbygginga og skulu breytingar endurspegla núverandi hús. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við stíl og aldur, taka skal mið af stærðarhlutföllum og efnisnotkun núverandi bygginga.

3.7 Hús / skúrar sem ráðgert er að fjarlægja.

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir því að fjarlægja þurfi skúrbyggingar og kofa á nokkrum lóðum til að rýma fyrir öðrum nýjum byggingum. Tillagan kallar ekki á niðurrifsskyldu heldur aðeins ef samkomulag næst á milli sveitarfélags og eigenda.

3.8 Málsmeðhöndlun skipulagsyfirvalda

Við hverja byggingarleyfisumsókn er mikilvægt að þess sé gætt að ákvæðum deiliskipulags þessa sé framfylgt og að hús endurspegli þann tíðaranda sem fyrir er, innan gamla hluta Eyrarbakka. Leiki vafi á slíku ber að líta til þeirra forsenda sem koma fram þessari greinargerð.

Skipulags- og byggingarnefnd í Árborg samþykkti jafnframt á 79. fundi nefndarinnar þann 12. júlí 2005 að þriggja manna ráðgjafarnefnd verði kosin af bæjarstjórn til ráðgjafar um framkvæmd skipulagsins.

3.9 Lóðir og lóðastærðir.

Í eftirfarandi töflu má sjá samanburð á lóðarstærðum samkvæmt Fasteignamati Ríkisins, mæligrunni frá Verkfræðistofu Suðurlands og lóðasamningum. Einnig eru í töflunni breytingar á lóðastærðum samkvæmt deiliskipulagstillögu.

Við vinnslu skipulagsins varð vart við misræmi milli mæligrunns, lóðasamninga og upplýsinga frá FMR. Þessar upplýsingar þarf að samræma, gera nýja lóðasamninga þar sem við á eða leiðrétt mæligrunn og/eða upplýsingar FMR eftir því sem við á.

Heiti	Húsaheiti/ skýringar	Stærð lóðar skv FMR	Stærð lóðar skv mæli	Stærð lóðar skv lóðasa	Stærð lóðar skv deilisk	ATH frekar	Stærð húss m ²	Stærð bílsk m ²	Bygg. ár	N
Búðarstígur 20		1087,3	1087,3	750	1.026	x	144.5		1982	0.4
Búðarstígur 18					438					0.4
Búðarstígur 18 A					424					0.4
Búðarstígur 16	Steinsbær II	835	835,1		826		161.1		1918	0.4
Búðarstígur 16a	Einarshöfn	945,9	945,9	945,9	934	x	299,7		1952	0.4
Búðarstígur 14 b	Nýhöfn	785,6	785,6	785,6	785		106.7	53.8	1920	0.4
Búðarstígur 14a	Hof	731,4	731,4		820	x	155	18,2	1887	0.4
Nesbrú 25					436					0.4
Nesbrú 23					362					0.4
Nesbrú 21					463					0.4
Nesbrú 19					542					0.4
Nesbrú 18					442					0.4
Nesbrú 17					616					0.4
Nesbrú 16	tóft				772					0.4
Nesbrú 15					543					0.4
Nesbrú 14					476					0.4
Nesbrú 12					429					0.4
Nesbrú 10					405					0.4
Nesbrú 8	Höfn	360	519,1	519,1	524	x	150.6	40	1952	0.4
Nesbrú 6	Steinsbær I	624,7	624,7		628	x	64.4		1912	0.4
Nesbrú 4		868	1085	868	1.044	x	146.7		1979	0.4
Nesbrú 2					829					0.4
Túngata 89					335					0.4
Túngata 87	núv.h fjarlægð				470	x				0.4
Túngata 85	núv.h fjarlægð				504	x				0.4
Túngata 83	Núv. Íshús áður Túng.67a	324			422	x		geyms	1923	0.4
Túngata 81	núv.h fjarlægð				320	x				0.4
Túngata 79	núv.h fjarlægð				511	x				0.4
Túngata 77					427					0.4
Túngata 75	Einarshöfn II	920	935,2	935	887	x	104.7	16.5 g	1906	0.4
Túngata 73	Einarshöfn III	600	450+ 174	624,5+ nýtingar	461	x	139.5		1900	0.4
Túngata 71	Einarshöfn IV	740	765,6		757	x	147.6		1913	0.4
Túngata 69	Dísabær / Einarhöfn V	652.8	653,9		527	x	48.6		1902	0.4
Túngata 67	Norðurbær	318,7	318,7	318,7	329	x	37.0		1900	0.4
Túngata 65	(núv, geymsla)		736,2	375	737	x		107,1	1968	0.4
Bakaristígur 5	Laufás	679.5	679,4	679.5	661	x	90		1923	0.4
hús fjarlægð	Einarshöfn						120	K.gey	1970	
hús fjarlægð	Einarshöfn						130.5	geyms	1972	

4 Lokaorð

Með nýrri tillögu að deiliskipulagi norðan og vestan við Einarshafnahús er komið til móts við þá sem byggja vilja íbúðarhús í fögru umhverfi Eyrarbakka. Stefnt hefur verið að því að skilgreina bæjarrými sem bæði íbúar Eyrarbakka og aðrir íbúar Árborgar geti litið á sem styrk við núverandi byggð og hagkvæman kost til búsetu.

Í skilmálum fyrir deiliskipulagstillöguna er gert ráð fyrir að ríkuleg fjölbreytni verði til staðar. Sveigjanleiki í skipulaginu er til að reisa ný íbúðarhús og hús í eldri byggingarstíl. Fullt tillit er tekið til sögu og byggingarstíls Eyrarbakka. Með tillögum og hugmyndum Guðmundar Jónssonar arkitekts var leitast við að sýna nokkur dæmi á stíleinkennum núverandi byggðar og reynt að koma með nýjar og framsæknar hugmyndir í húsagerðalist sem samræmdust þessum stíleinkennum. Einungis hluti þeirra nýju hugmynda hlutu að lokum hljómgrunn skipulagsnefndar í Árborg eftir að Húsafríðunarnefnd hafði gert athugasemdir á lokastigum deiliskipulagsins. Þó svo hafi farið verður engu að síður að telja að sú hugmyndavinna hafi skilað ákveðnum árangri því skerpt hefur verið á sjónarmiðum varðandi uppbyggingu innan deiliskipulagsreitsins. Með aðflutningi eldri íbúðarhúsa og með byggingu húsa í hefðbundnum stíl ætti að geta orðið til afar fjölbreytt og spennandi umhverfi á þessum stað. Byggðin er þétt og í henni afmörkuð lítil rými þar sem skilgreind eru opin svæði og stígar. Bílnum er vikið til hliðar og götur hafðar þröngar. Deiliskipulagið gerir það vonandi að verkum að byggð innan reitsins geti orðið eðlileg stækkun við núverandi byggð Eyrarbakka.

Selfoss, ágúst 2006

Breyting 29. júlí 2006

1. Kafli 3.2 í greinargerð, Húsagerðir, umfjöllun um ný einbýlishús Guðmundar Jónssonar. Frekari breytingar samkvæmt samþykkt skipulags og byggingarnefndar í Árborg frá 79. fundi nefndarinnar dags. 12. 07. 2005 þar sem segir „Í framhaldi af þeim athugasemdum sem Húsafríðunarnefnd Ríkisins (bréf dags 4. apríl 2005) hefur gert við deiliskipulagstillögu Einarshafnarshverfis Eyrarbakka leggur skipulags- og byggingarnefnd til eftirfarandi breytingu á tillögunni: Að húsagerð C-einbýlishús eftir kennisniðum Guðmundar Jónssonar arkitekts verði felld út úr tillögunni (sjá grein 3.2 í skipulagsmálum bls. 13 og 15). Einnig leggur nefndin til að kosin verði 3ja manna ráðgjafarnefnd sem mun hafa það hlutverk að vera skipulags- og byggingarnefnd til ráðgjafar við framkvæmd deiliskipulagsins. Ráðgjafarnefndin yrði kosin af bæjarstjórn“. Greinargerð dags. júlí 2006 (A4 rit) með deiliskipulagi þessu er fyllri hvað varðar umfjöllun um einstaka liði og hefur verið gætt samræmis við breytingar í greinargerð og á uppdrætti þessum.

2. Túngata, húsagata á milli lóða nr. 65 og 81, gata aðlöguð gildandi lóðarsamningum skv. ósk skipul.fitr. Nýjum lóðarnúmerum breytt. Tölur í kafla 3.9 bls. 17 yfirfarðar og lagfærðar skv. breytingum í húsagötu.

Breyting 30. ágúst 2005

Breytingar samkvæmt athugasemdum skipulags- og byggingarnefndar Árborgar frá 79 fundi 12. júlí 2005. Texti og umfjöllun um GJ.

Breyting 11. apríl 2005

Nokkrir byggingarreitir minnkaðir í samræmi við athugasemdir Húsafríðunarnefndar ríkisins, bréf dags 4. apríl 2005. Hlöðnum veggjum við Hof og Nýhófn, íshús fært inn í samræmi við umsögn Fornleifaverndar dags. 8. mars 2005.

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur, dags 24. ágúst 2004, breyttur síðast 29. júlí 2006.

Oddur Hermannsson, landslagsarkitekt FÍLA.

Heimildir:

Aðalskipulag Árborgar 2005-2025, Vinnustofan Þverá ehf, Laufásvegi 36, 101 Reykjavík, Valdís Bjarnadóttir arkitekt FAÍ, Gunnar Ingi Ragnarsson verkfræðingur FVFÍ.

Aðalskipulag Eyrarbakka 1997- 2017, Jon Nordsteien arkitekt MNAL, Ólöf Flygering arkitekt MNAL.

Margur í sandinn hér markaði slóð - Eyrarbakkahreppur 1897 - 1998.

Lilja Árnadóttir, Eyrarbakki Húsakönnun, Þjóðminjasafn Íslands 1989.

Aðalskipulag Eyrarbakka 1987-2007, Skipulag ríkisins.

Bæjirnir byggjast - Páll Lindal, Skipulagsstjóri ríkisins og Sögufélag Reykjavík 1982.

Byggingarsamþykkt 1931 fyrir Eyrarbakka kauptún.

Guðmundur Jónsson arkitekt, ýmsar tillögur – nóv. 2003.