

# SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - DEILISKIPULAG VIÐ HULDUHÓL Á EYRARBAKKA



Skýringauppráttur í mkv. 1:5000, ekki bindandi



Deiliskipulag í mkv. 1:1000

## GREINARGERÐ:

Skipulagsnefnd Árborgar óskar eftir samþykki deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð á u.þ.b. 3,6 ha stóru landsvæði við Hulduhóla á Eyrarbakka. Skipulagsreiturnin nær að hluta til yfir svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð í nágildandi aðalskipulagi fyrir Eyrarbakka og að hluta til yfir svæði sem skilgreint er sem opið óbyggt svæði. Íbúðasvæði skv. nágildandi aðalskipulagi er skipt í áfanga, og er þannig gert ráð fyrir að upp. helmingur þess byggist upp eftir að skipulagstímabilið lýkur, eða eftir 2017. Breyting á nágildandi aðalskipulagi er því forsenda þess að deiliskipulagið geti tekið gildi.

## Markmið skipulagsins:

Markmiðið með skipulaginu er að auka framboð á hefðbundnum lóðum fyrir einbýli, par- og raðhús í þegar byggðu hverfi á Eyrarbakka og stuðla þannig að aukinni uppbyggingu á staðnum en töluverð eftirspurn hefur verið eftir íbúðum á Eyrarbakka á síðustu misserum.

## Aðstæður á byggingarstað:

Skipulagssvæðið afmarkast af núverandi íbúðarbyggð við Þykkvaflöt til suðurs og húsum við Hulduhóla til vesturs, af óbyggðu svæði til norðurs og útivistarsvæði til austurs, með sérstæðri náttúru og sögumunum, skv. aðalskipulagi. Skipulagssvæðið er í dag graslendi og fyrir miðju er sparkvöllur með fótboltamörkum. Svæðið liggur lægra en aðliggjandi byggð, upp. 1-1,5 m. Til þess að viðunandi halli náiast á skóliplagnir, þarf að hækka lóðirnar til samræmis við aðliggjandi lóðir. Götur og lóðir þurfa auk þess að hafa að lágmarki 5 o/oo halla til austurs.

## Formleifaskráning:

Formleifastofnun Íslands skráði og fann eftirfarandi formleifar í maí 2004: Álfstétt um 100 ára gamall vegur norðan við skipulagsreit. Nokkur garðlög, misjöfn að gerð og ásigkomulagi, hafa sennilega verið til afmörkunar túna og garða. Formleifavernd ríkisins hefur fengið uppráttinn til umsagnar og gerir ekki athugasemdir við skipulagið að öðru leyti en því að nauðsynlegt sé að mæla og skrá garðana og beðasléttur (Formleifastofnun Íslands, í maí 2004) og bendir einnig á að gera þurfi ráðstafanir á meðan framkvæmdum stendur við Álfstétt til þess að verja hana ágangi stórvirkra vinnuvéla. Jafnframt skal vísað í 13 gr. Þjóðminjalaga nr.107/2001.

## Nýtt skipulag

Skipulagið gerir ráð fyrir framleggingu á Hulduhól eins og hún er í dag til norðurs og tveimur nýjum íbúðagötum út frá henni til austurs. Auk þess er lagt til að Þykkvaflöt verði framleidd um tvær lóðir til austurs. Ný íbúðarbyggð samanstendur af 10 einbýlishúsalóðum, 9 parhúsalóðum og auk þess 3 lóðum sem ætlaðar eru fyrir annaðhvort þriggja eininga raðhús eða tveggja eininga parhús. Gert er ráð fyrir að á par-/raðhúsalóðum verði mörk séráttahluta og afstaða bílastæða ákveðin fyrir hverja lóð fyrir sig og skilgreind á lóðarblaði viðkomandi lóða. Þannig verður ekki endanlega gengið frá götu með kantstein og göngustíg fyrir en búið er að úthluta viðkomandi lóðum við götuna. Fyrir miðju skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði, með sparkvelli og leikvelli. Útivistarsvæðið mun haldað í svipaðri hæð og það er í dag og verður því nokkuð lægra en umlykjandi byggð og fær þannig aukni skjól. Útivistarsvæðið tengist stærra opnu svæði til austurs. Lög er áhersla á góðar stígatengingar frá íbúðarreitum inn á leiksvæðið og áfram út á opið svæði til austurs.

## Skipulags- og byggingarskilmálar:

1. gr. Á skipulagssvæðinu má byggja 10 einbýlishús og 9 parhús. Auk þess má á þremur lóðum byggja allt að 3 raðhús með þremur íbúðum hvert eða allt að 3 parhús. Lóðirnar þrjár sem um ræðir eru Hulduhól 30-32, 40-42 og 13-15.
2. gr. Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi en götur verða tilbúnar undir slitlag. Lagningu slitlags skal vera lokið innan fjögurra ára frá fyrstu lóðarúthlutun.
3. gr. Fyrir miðju svæðinu er gert ráð fyrir útivistar- og leiksvæði og er hönnun þess nokkuð frjálst, nema gera skal ráð fyrir að lágmarki 2000m<sup>2</sup> grassvæði fyrir boltaleik. Einnig er leyfilegt að setja upp leiktæki á svæðinu.
4. gr. Hlita skal almennum skilmálum varðandi heimaugar vatnsveitu, hitaveitu og rafmagnsveitu.
5. gr. Lóðastærðir koma fram á upprætti og eru á bilinu 717,3 - 926,8m<sup>2</sup> fyrir einbýli og 1176 - 1380m<sup>2</sup> fyrir tví- og þrjúbýli. Lóðarnit skulu sett út í ISN93.
6. gr. Heimilt er að byggja bílskur sem hluta af hverri íbúð, en ekki er gert ráð fyrir stökum bílskurum á lóð.
7. gr. Íbúðarhús skulu vera á einni hæð en einnig er heimilt að hafa rishæð til viðbótar. Óheimilt er að hafa kjallara undir húsi. Gólfhæð má hvergi vera undir 4,20 m. y.s. Hámarkshæð veggis að götu er 3.4m og hámarkshæð í mæni frá uppgefni gólfplötu 5.6m.
8. gr. Þakform er frjálst. Ráðandi mænistejna skal vera næst því sem sýnd er á upprætti.
9. gr. Samræma skal útlit og hönnun parhúsa og raðhúsa á hverri lóð og leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.
10. gr. Lóð skal hafa vægan halla frá húsi að lóðarmörkum.
11. gr. Gera skal sérstakt mæliblað/lóðarblað fyrir hverja einstaka lóð. Á því skulu m.a. koma fram lagnir í jörðu, þar skal gera nánari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu, afstöðu lóðar og séráttareitum.
12. gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.



Núv. hús við Þykkvaflöt



Núv. hús við Hulduhól



Séð til norðausturs yfir skipulagssvæðið

Deiliskipulag þetta var samþykkt af

skipulags- og byggingarnefnd Árborgar

þann 25. janúar 2005.

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 12 maí til 9. júní 2004.

Deiliskipulag þetta, sem fjengið hefur meðferð

samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997 var

samþykkt í bæjarstjórn

þann 9. febrúar 2005.

*Einar Njálsson*  
BÆJARSTJÓRN  
ÁRBORG

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var

birt í B-deild stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_

## Skýringar:

	Mörk deiliskipulags		Hæðarföldi byggingar (ein hæð + ris)
	Lóðarmörk		Megin mænistejna á þaki
	Séráttarettur rað og parhúsa, ákvarðast endanlega við gerð lóða- og mæliblaða		Ný hús og húsnr.
	Byggingarreitir, hámark		Göngustígur / gönguleið
	Flatarmál lóðar í fermetrum		Útivistar- og leiksvæði
	Nýtingarhlutfall á lóð		Staðsetning formleifa-garðlaga.
	Bírefiðastæði á lóð/földi stæða		Formleifaskráning gerð af Formleifastofnun Íslands þann 5. maí 2004



Aðalskipulag Eyrarbakka 1997-2017, staðfest með breyt. þann 13.jan.2005, ekki í mkv.

Breyt. C 25. feb. 2005. Breytingar vegna athugasemda Skipulagsstofnunar skv. bréfi dags. 16. feb.2005

Breyt. B 30. sept. 2004. Athugasemdir Formleifaverndar færðar inn skv. bréfi dags. 22. sept.2004

Breyt. A 13. maí 2004. Formleifar færðar inn skv. skráningu 5. maí 2004.

**SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG**  
Deiliskipulag við Hulduhól á Eyrarbakka



Mælikvæði 1:1000 í A2  
Dags. teikn: 25. feb. 2004  
Teikn. breytt: 25. feb. 2005  
Verknúmer: 202-036

Teikning nr: 001  
Hannað af: oh/sg  
Teiknað af: sg/atv  
Yfirl. / Undirskr.: *[Signature]*

LANDLAGSARKITTEKTAR FÍLA, AUSTURVEGUR 6, 800 SELFOSS, s/482 4090 fax/482 3542, landform@landform.is