



Sveitarfélagið  
**ÁRBORG**

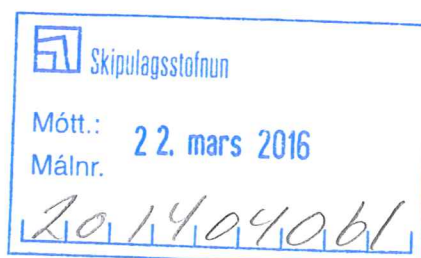
## SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - EYRARBACIKKI

DEILISKIPULAG SKÚMSSTAÐA-, EYFAKOTS- OG  
HÁEYRARHVERFIS

### GREINARGERÐ

júní 2015

breytt. 15. des. 2015



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 deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

**Breytingar að lokinni auglýsingu - dags. 15. des. 2015**

Í samræmi við umsögn Minjastofnunar Íslands í bréfi dags. 17. nóv. 2015 er bætt við skilmálum um mótvægisáðgerðir í kafla 2.5 og skilmálum er varða umsagnarskyldu Minjastofnunar Íslands í kafla 3.1. Einnig hefur verið skerpt á ákvæðum um varðveislugildi húsa í kafla 1.5.3. Sömuleiðis er komið til móts við óskir um fleiri rústæði með heimild fyrir þeim við Vesturbúð og Stað.



## Efnisyfirlit

1.	FORSENDUR .....	4
1.1.	Málsmeðferð .....	4
1.2.	Skipulagssvæðið .....	4
1.3.	Gildandi stefna .....	5
1.3.1.	Landnotkun og stefna aðalskipulags Árborgar 2010-2030.....	5
1.3.2.	Tengsl áætlunar við aðra áætlanagerð.....	6
1.4.	Skipulagsgögn og kortagrunnur .....	9
1.5.	Staðhættir og aðstæður á skipulagssvæðinu.....	9
1.5.1.	Sagan.....	9
1.5.2.	Náttúruvá.....	9
1.5.3.	Menningarminjar og varðveislugildi húsa .....	10
1.5.4.	Byggðamynstrið og húsagerð .....	12
1.5.5.	Bæjarrými og gatnaskipan .....	14
1.6.	Umhverfismat .....	14
2.	SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	16
2.1.	Helstu markmið og viðfangsefni deiliskipulagsáætlunarinnar.....	16
2.2.	Lóðir .....	16
2.3.	Flóðavarnir og gólfhæð húsa .....	17
2.4.	Götur, torg og almenn bílastæði.....	17
2.5.	Menningarminjar .....	18
2.6.	Stígar .....	19
2.7.	Aðkoma að lóðum og bifreiðastæði innan íbúðarlóða .....	19
2.8.	Opin svæði og útivist.....	19
2.9.	Veitur.....	19
2.10.	Skilti og lýsing .....	19
3.	BYGGINGARSKILMÁLAR .....	20
3.1.	Málsmeðferð byggingarleyfa .....	20
3.2.	Byggingarreitir og nýtingarhlutfall .....	20
3.3.	Húsagerðir.....	20
3.4.	Byggingarefni .....	21
3.5.	Bílgeymslur.....	21
3.6.	Smáhýsi / skúrar.....	21
3.7.	Grindverk, girðingar og hlaðnir veggir .....	21
3.8.	Mæli- og hæðarblöð .....	21
	Skilmálatafla.....	24

# 1. FORSENDUR

## 1.1. Málsmeðferð

Boðað var til íbúafundar 12. des. 2013 þar sem deiliskipulagslýsingin var kynnt og var hún einnig birt á heimasíðu sveitarfélagsins og send á lögboðna umsagnaraðila. Þrjár umsagnir bárust frá opinberum aðilum vegna lýsingarinnar;

Frá Skipulagsstofnun, dags. 9. maí 2014

Frá Minjastofnun Íslands, dags. 9. maí 2014

Frá Umhverfisstofnun, dags. 7. maí 2014.

Þess utan bárust bréf og ábendingar frá almenningi.

Í framhaldi af lýsingunni fór fram ítarleg fornminjaskráning á Eyrarbakka sem lauk í mars 2015.

Kynningarfundur á drögum að tillögunni var haldinn í skipulagsnefnd Árborgar þann 3. september 2014

Íbúafundur var haldinn á Stað á Eyrarbakka 8. apríl 2015, þar sem tillaga var kynnt. Helstu samráðsaðilar,

opinberir sem og aðrir eru: Minjastofnun Íslands, Minjavörður Suðurlands, Þjóðminjasafn Íslands, Siglingamálastofnun, forstöðumaður Byggða- og Sjóminjasafnsins á Eyrarbakka, fulltrúi Fasteigna- og umsýslusviðs Þjóðkirkjunnar, fulltrúar í sóknarnefnd Eyrarbyggjakirkju, forráðamenn verslunar- og þjónustulóða innan reitsins ofl. Tillagan var auglýst frá 9. júlí 2015-20. ágúst 2015.

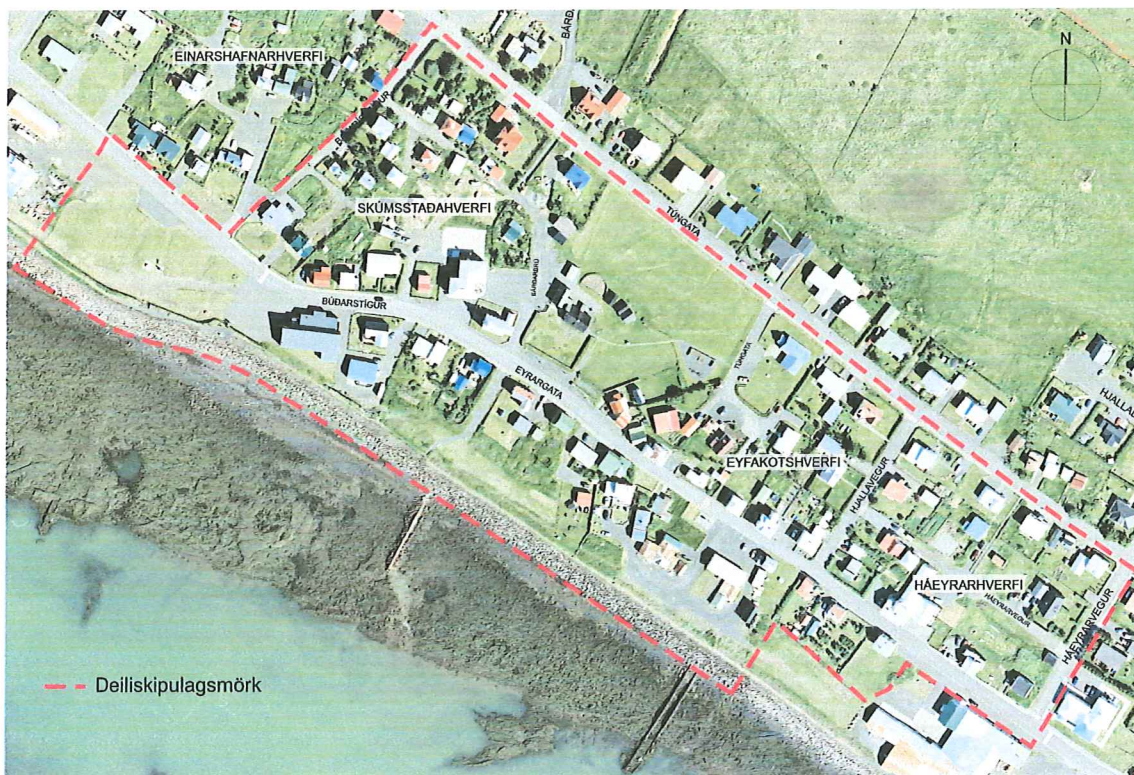
Þrjár athugasemdir bárust við auglýstri tillögu og var þeim öllum svarað. Auk þess bárust umsagnir frá:

Minjastofnun Íslands, dags. 17. nóv. 2015

Þjóðminjasafninu, dags. 30. nóv. 2015

## 1.2. Skipulagssvæðið

Um er að ræða deiliskipulag á 9,5ha svæði innan Eyrarbakka. Skipulagsreiturinn nær yfir Skúmsstaðahverfi, Eyfakotshverfi og Háeyrarhverfi. Það afmarkast af Bakaristíg til vesturs, Túngötu til norðurs, Háeyrarvegi til austurs og af sjóvarnargarði til suðurs. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn í heild né hluta hans.



Mynd 1 - Loftmynd af Eyrarbakka frá 2011 með deiliskipulagsmörkum

Tildrög deiliskipulasgerðarinnar eru þau að lengi hefur staðið til að fara í endurbætur á götum og torgum innan reitsins; við aðalgötuna og einnig í kringum kirkjuna, Miklagarð og Húsið. Endurbætur á gangstétt og götulýsingu eru þegar hafnar austar í þorpinu og ná þær heim að Skjaldbreið. Á árunum kringum 2000 vann Landform greiningu á vegum sveitarfélagsins á svæðinu milli Hússins, kirkjunnar og Miklagarðs. Rýmið milli húsanna og götummyndin var meðal þess sem skoðað var og hefur greiningin verið höfð til hliðsjónar við gerð deiliskipulagsins.

### 1.3. Gildandi stefna

#### 1.3.1. Landnotkun og stefna aðalskipulags Árborgar 2010-2030

Svæðið innan skipulagsreitsins er að stórum hluta íbúðarbyggð, en þar er einnig safnasvæðið á Eyrarbakka, með Byggðasafn Árnesinga (Húsið, Assistentahúsið, Kirkjubær) og Sjóminjasafnið. Innan reitsins er jafnframt sjóvarnargarðurinn við ströndina og er hann á forræði Siglingamálastofnunar.

Skv. stefnumörkun Aðalskipulags Árborgar 2010-2030 má finna eftirfarandi landnotkun innan reitsins: Svæði fyrir þjónustustofnanir: S2 Eyrarbakkakirkja, S7 félagshemilið Staður, S15 - Byggðasafn Árnesinga; Húsið, Assistentahúsið og Sjóminjasafnið og síðan S26 sem er spennistöð.

Opið svæði til sérstakra nota: Ú1, almenningsgarður og Ú4, leikvellir, auk grassvæða norðan við sjóvarnargarðinn.

Verslunarlóðir: Gunnarshús við Búðarstíg 12, Mikligarður við Búðarstíg 4, Óðinshús/Rafstöðin sem lengi hefur verið verkstæði og Sjónarhóll, þar sem Laugabúð var rekin til langs tíma og hefur nú verið endurvakin.



Mynd 2 - Hluti úr aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

Auk þess gildir „hverfisvernd í byggð“ fyrir alla byggðina innan deiliskipulagsreitsins og byggir hún á húsakönnun sem gerð var 1989 á vegum Þjóðminjasafns Íslands. Hverfisverndin felur í sér varðveislu á smágerðu byggðamynstri og samstæðum götummyndum, sem endurspeglar menningarsögulegt gildi byggðarinnar. Ennfremur segir um hverfisvernd:

Við gerð deiliskipulags hverfisverndarsvæðanna skal setja sérstaka byggingarskilmála sem tryggja að ákvarðanir í skipulags- og byggingarmálum samræmist menningarlegum markmiðum húsverndar.<sup>1</sup>

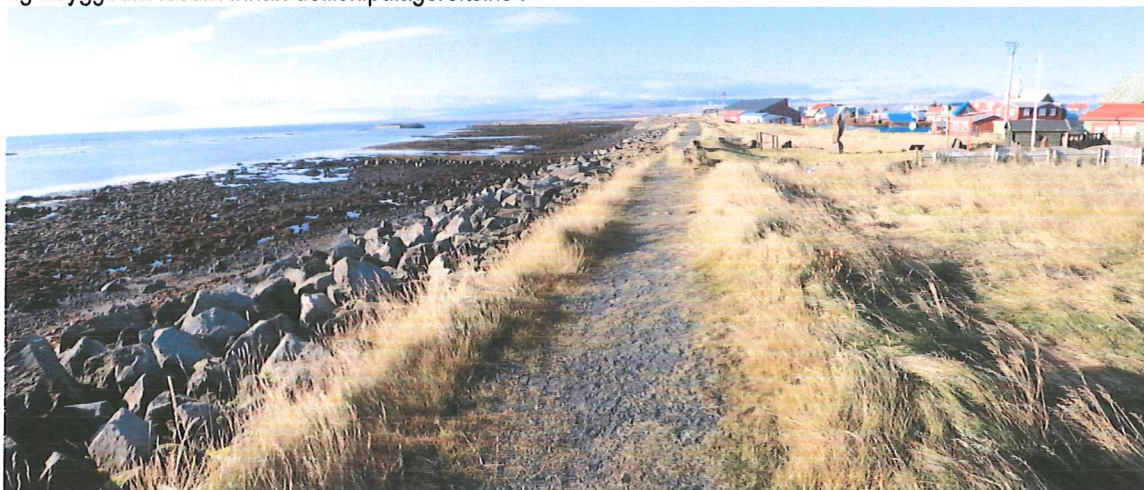
Í kaflanum Þéttbýli, í aðalskipulagi Árborgar, bls. 34, segir:

*Einkenni Eyrarbakka er nokkuð þétt og mjög sérstök eldri smáhúabyggð meðfram aðalgötu sem liggur eftir endilöngu þorpinu. Byggðin kúrir bak við sjóvarmargarðinn og á sér ríka sögu, tengda sjósókn og verslun. Framtíðarsýn byggist á því að viðhalda og styrkja þessa heillegu og samstæðu þorpsgötu, bæði með því að laga yfirborð hennar með steinlögn, sem taki upp króka og kima götunnar, og eins að þau rými sem gatan og húsin mynda saman verði dregin fram og skerpt. Götu yfirborð stuðli þannig að hægum akstri.<sup>2</sup>*

Ennfremur segir í aðalskipulaginu:

*„Byggingar þorpsins“, sérstaklega meðfram aðalgötunni, mynda samstæða götumynd og heild sem vert er að halda í og styrkja. Smágert byggðarmynstur gefur timburhúabyggðinni 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 venda og nota til jákvæðrar uppbyggingar og þéttingar.<sup>3</sup>*

Á Eyrarbakka er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall íbúðarsvæða verði 0,3-0,4 og er það haft til viðmiðunar á nýjum og óbyggðum lóðum innan deiliskipulagsreitsins.<sup>4</sup>



Mynd 3 - Horft til vesturs yfir ströndina frá sjóvarmargarðinum sem aðskilur Atlantshafið frá byggðu bóli.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að aðalgatan verði áfram hlykkjótt í takt við fyrri legu og hún verði skilgreind sem vistgata.

### 1.3.2. Tengsl áætlunar við aðra áætlanagerð

Innan skipulagsreitsins er ekkert deiliskipulag í gildi en nokkur skipulög liggja að deiliskipulagsreitnum, sjá meðfylgjandi skýringarupprátt.

<sup>1</sup> Aðalskipulag Árborgar 2010-2030, bls. 30

<sup>2</sup> Aðalskipulag Árborgar 2010-2030, bls. 33

<sup>3</sup> Aðalskipulag Árborgar 2010-2030, bls. 31

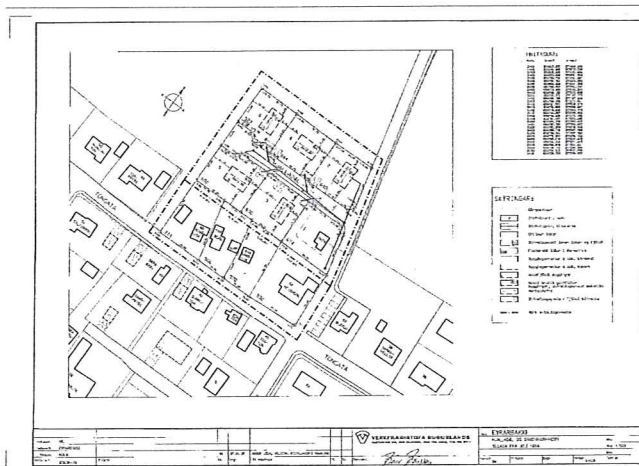
<sup>4</sup> Aðalskipulag Árborgar 2010-2030, bls. 38



Mynd 4 - Skýringamynd – Mörk gildandi deiliskipulaga í nálægð við skipulagsreit

#### Deiliskipulag – Hjalladæl

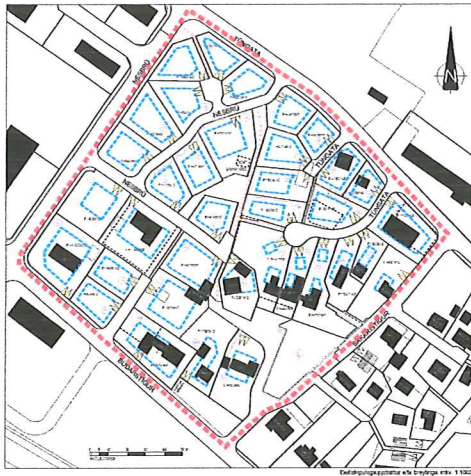
Til er skipulag frá 1989; *Deiliskipulag svæði 2*, samþykkt í maí 1989. Það tekur til svæðis milli Hjallavegar, Eyrargötu, Háeyrarveggar og Túngötu og svo tveggja húsaraða norðan Túngötu. Í því er aðallega fjallað um byggingarreiði fyrir bílskúra á lóðum núverandi húsa, en einnig er þar að finna nýjar lóðir við Hjalladæl. Því skipulagi var breytt og náði eftir breytingu aðeins til lóða norðan Túngötu, sjá meðfylgjandi upprátt.



Mynd 5 - Deiliskipulag við Hjalladæl, samþykkt í júlí 2004

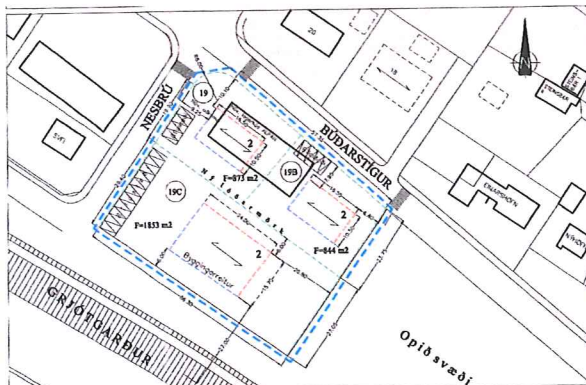
#### Einarshafnarhverfi - deiliskipulag

Vestan við skipulagsreitinn var unnin breyting á deiliskipulagi; *Deiliskipulag milli Túngötu, Nesbrúar og Bakarísstígs*, og var það samþykkt með auglýsingu nr. 1038 árið 2006. Sú nýbreytni var á því skipulagi, að nýjar óbyggðar lóðir voru aðlagðar eldri húsagerðum. Eins voru nýjar lóðir felldar að gömlum garðlögum við ræktunareiti. Skilmálar um útlit og gerð húsa miðuðu að því að hægt væri að flytja gömul hús á lóðirnar eða byggja þar ný hús, þar sem stærð, efnisval og útlit væri í samræmi við aldamótarhúsin í þorpinu. Hverfisvernd skv. aðalskipulagi nær einnig til Einarshafnarhverfisins.

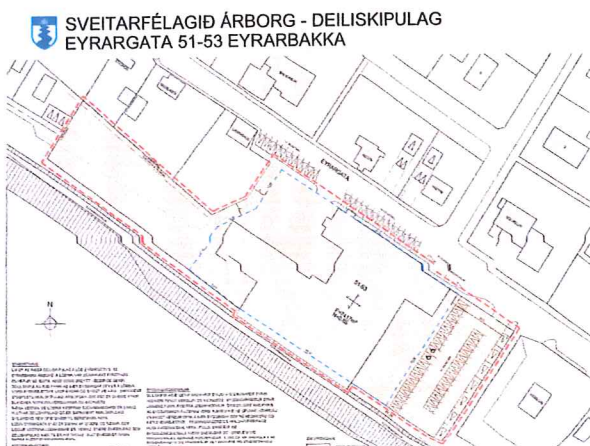


Mynd 6 - Deiliskipulag – Einarshafnarhverfi

Þar fyrir utan hafa verið unnin deiliskipulög á einstökum eða fáum lóðum við Búðarstíg 19 og Eyrargötu 51-53:



Mynd 7 - Deiliskipulag við Búðarstíg 19 á Eyrarbakka, samþykkt í maí 1999



Mynd 8 - Deiliskipulag Eyrargata 51-53 Eyrarbakka. Samþykkt í júlí 2009.

### Svæði á Náttúruinjasrá

Után deiliskipulagsmarka, neðan við sjóvarmargarðinn er svæði á Náttúruinjasrá, þ.e. fjaran og einnig gildir þar hverfisvernd sem lýtur að fuglafriðun.



## 1.4. Skipulagsgögn og kortagrunnur

Deiliskipulagið er unnið á teiknigrunni sveitarfélagsins sem Verkfræðistofa Suðurlands, nú Efla, hefur unnið á árabílinu 1986-2015 og byggði m.a. á uppmælingum af staðnum. Unnin hafa verið allmörg lóðarblöð á grundvelli þessarar uppmælinga og viðbætur og endurbyggingar grundvallast á þessum lóðarblöðum. Deiliskipulagið byggir einnig á nýlegri uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagið samanstendur af greinargerð, skipulagsupprætti og skýringamynd, þar sem númer fornleifa úr fornleifaskráningu koma fram.

## 1.5. Staðhættir og aðstæður á skipulagssvæðinu

### 1.5.1. Sagan

Eyrarbakki er ákaflega merkilegur staður fyrir margar sakir. Sérstaða þorpsins felst í því að þar er að finna eina heillegustu íbúðarbyggð landsins frá því um aldamótin 1900, en elstu og merkustu húsin standa flest við gömlu þorpsgötuna, Búðarstíg og Eyrargötu. Íbúðarhúsin eru byggð á landi jarðanna Skúmsstaða og Háeyrar.<sup>5</sup> Þarna var helsti verslunarstaður á Suðurlandi um aldir og er Húsið og Assistentahúsið góður vitnisburður um þá blómlegu verslun sem þar ríkti. Verslunarhúsin, sem í daglegu tali kölluðust Vesturbúðin, var þyrping húsa sem stóð vestan við þar sem nú er Staður, rétt norðan við sjóvarmargarðinn. Húsin voru lengst af í eigu Eyrarbyggðarverslunarinnar en Kaupfélag Árnesinga eignaðist þau undir lokin og lét rífa þau árið 1950.<sup>6</sup>

Sjóminjasafnið gerir sögu útræðis frá Eyrarbakka góð skil, en útgerð mun hafa verið stunduð hvað mest á síðari hluta 19. aldar<sup>7</sup>. Húsið er jafnframt eitt elsta íbúðarhús landsins af toga timburhúsa en það var flutt inn frá Danmörku og reist á Eyrarbakka 1765. Blómaskeið þorpsins var rétt fyrir aldamótin 1900 og mesta fólksfjölgunin átti sér stað á árunum 1880-1890. Segja má að uppúr 1920 hefjist hnignunarskeið þorpsins ef svo má að orði komast, en þá hafði verslun á Suðurlandi færst að stórum hluta til Reykjavíkur og síðar einnig á Selfoss.

Fram til aldamótanna 1900 var húsakostur að stórum hluta torfbær en þá fór timburhúsum fjölgandi og standa um tuttugu timburhús enn þann dag í dag sem byggð voru fyrir aldamótin 1900. Uppbygging hófst í vestari hluta þorpsins, Einarshafnar- og Skúmsstaðahverfi og Austurbakkinn byggðist síðan upp á fyrsta áratug 20. aldar. Uppúr 1910 fór að bera á steinsteyptum húsum og fjölgaði þeim jafnt og þétt næstu áratugin.<sup>8</sup> Í dag hýsir Húsið og Assistentahúsið byggðasafn Árnesinga, auk fleiri húsa í kring. Mikilvægi safnsins fyrir sögu bæjarins og varðveislu húsa og byggðamynsturs er ótvírætt á landsvísi.

### 1.5.2. Náttúruvá

Sunnan við byggðina er hlaðinn sjóvarmargarður sem reistur var í byrjun 20. aldarinnar. Hann minnir á þá krafta sem búa í úthafinu og hvernig verja þarf mannvirki af þeim sökum, en fyrr á öldum urðu á tíðum skemmdir vegna ágangs sjávar<sup>9</sup>. Áður höfðu verið reistir varnargarðar og er sá elsti talinn vera frá 1787-1788, en hann stóð framan við Húsið. Í kjölfar Básendaflóðsins 1799 var garðurinn endurgerður og annar reistur framan við verslunarhúsin. Síðar var bætt við garðinn í áföngum og um 1840 er hann talinn vera um 320m að lengd og ná austur fyrir Gónhól og er þá orðinn um 320m að lengd. Um 1870 er garðurinn lengdur um 50m til austurs og 70m til vesturs. Árið 1886 lét Guðmundur Ísleifsson hlaða garð fyrir Háeyrarlandi sem um 1904 mældist um 823 faðmar (upþ1,5km). Þessir fornu garðar eru nú flestir hluti af núverandi garði, en eru forn mannvirki og ber að varðveita sem slík.<sup>10</sup> Þó hafnaraðstæður hafi aldrei verið sérlega góðar, þá var Eyrarbakki mikið útgerðarþorp, sérstaklega á seinni hluta 19. aldar<sup>11</sup>. Fyrr á öldum var útræði mikið stundað frá Eyrarbakka, en hafnaraðstæður eru með þeim hætti að það hefur lagst af. Fjörumar neðan við garðinn eru á Náttúruminjaskrá og eru vinsælt útivistarsvæði bæjarbúa sem og

<sup>5</sup> Vigfús Guðmundsson, bls.19

<sup>6</sup> Lilja Árnadóttir 1989, bls. 14

<sup>7</sup> Inga Lára Baldvinsdóttir 1998, bls. 44

<sup>8</sup> Inga Lára Baldvinsdóttir og Magnús Karel Hannesson, í bréfi dags. 8.4.2014

<sup>9</sup> *Sunnlenskar byggðir II, Flóinn*.bls. 253.

<sup>10</sup> Inga Lára Baldvinsdóttir og Magnús Karel Hannesson, í bréfi dags. 8.4.2014

<sup>11</sup> Inga Lára Baldvinsdóttir 1998, bls. 44

annarra sem leið eiga um bæinn<sup>12</sup>. Þar má ennþá sjá minjar gömlu bryggjurnar Heklubryggju, Vesturbúðarbryggju og Eyrarbakkahafnar auk annarra gamalla mannvirkja.

Vegna sjávarágangs er í aðalskipulaginu sett fram ákvæði um að fylgja skuli „ákvæðum sem fram koma í skýrslunum um Skipulags- og byggingarreglur á lágsvæðum þar sem hættu er á flóðum. 1. áfangi útgefin 1992 af Skipulagi ríkisins og Lágsvæði 2. áfangi, Skipulags- og byggingaráðstafanir og sjóvarni, útgefin 1995 af Vita- og hafnarmálastofnun, Skipulagi ríkisins og Viðlagatryggingu Íslands“.<sup>13</sup>

### 1.5.3. Menningarminjar og varðveislugildi húsa

Í tengslum við deiliskipulagið hefur verið lokið við deiliskráningu fornleifa innan deiliskipulagsreitsins. Margrét Hrönn Hallmundsdóttir fornleifafræðingur og Guðlaug Vilbogadóttir gerðu úttektina og unnu skýrsluna, sem er mjög ítarleg en hún verður gefin út á rafrænu formi. Í skýrslunni er fjallað um allar minjar skv. lögum nr. 80/2012 innan reitsins.

Þrjár friðlýstar byggingar, skv. 31. gr. Minjalaga nr. 80/2012 eru innan skipulagsreitsins;

1. Húsið á Eyrarbakka, timburhús af bolhúsagerð reist 1765, friðunin nær einnig til vestari stofu að sunnan og háalofts og hlaðins stein- og torfgarðs umhverfis lóðina framanverða.
2. Assistentahúsið á Eyrarbakka, timburhús af reisivirki reist 1881.
3. Eyrarbakkakirkja reist úr timbri árið 1890.<sup>14</sup>



Mynd 9 - Assistentahúsið til vinstri og Húsið t.h

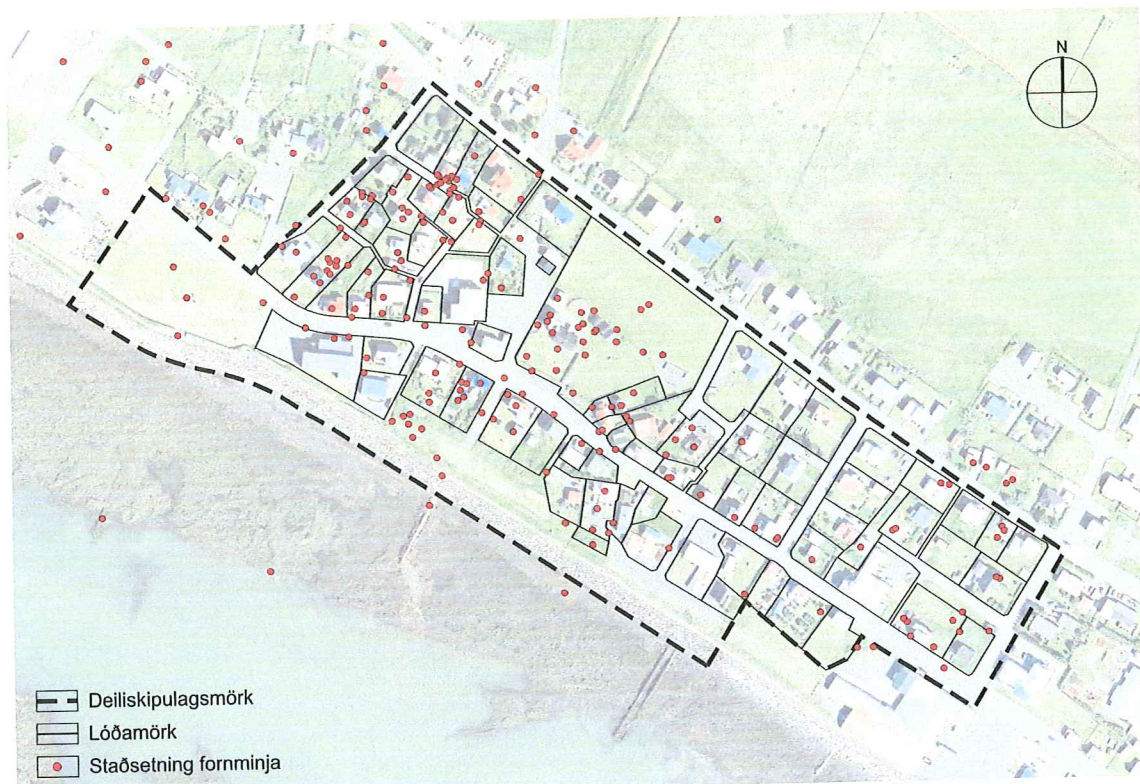
Auk þessara þriggja friðlýstu húsa eru 43 hús sem falla undir lög um menningarminjar; annað hvort undir 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem kveður á um að öll hús 100 ára og eldri séu friðuð og skuli leita samþykkis Minjastofnunar Íslands ef til stendur að raska, spilla, breyta, rífa eða flytja þau, eða 30. gr. sömu laga, sem kveður á um að leita skuli álits sömu stofnunar þegar um breytingu, niðurrif eða flutning á húsum sem byggð eru fyrir 1925 er að ræða.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> Aðalskipulag Eyrarbakka 1987-2007, bls.

<sup>13</sup> Aðalskipulag, bls. 37

<sup>14</sup> [www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is), sótt á netið í janúar 2015

<sup>15</sup> Lög um menningarminjar nr. 80/2012

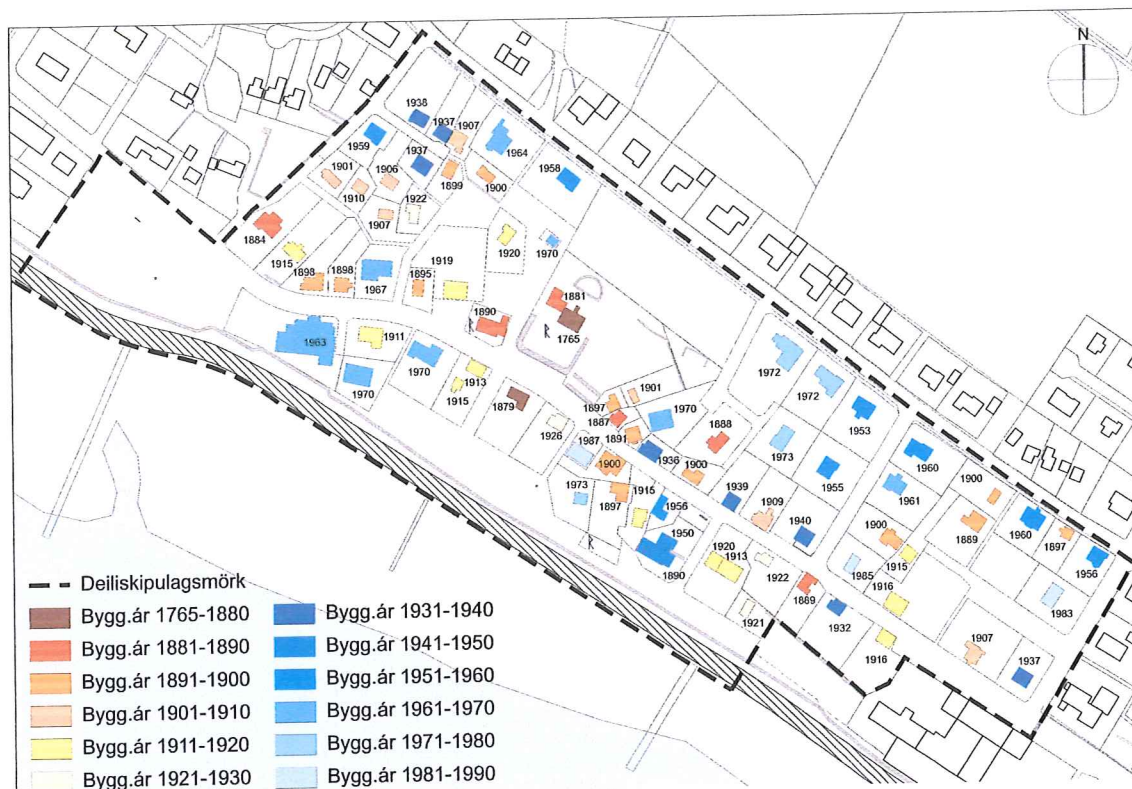


Mynd 11 - Yfirlitsmynd yfir staðsetningu og dreifingu fornminja innan og við deiliskipulagsreitinn.

#### 1.5.4. Byggðamynstrið og húsagerð

Byggðin einkennist af því að hafa byggst upp fyrir tíma nútíma skipulags og eru götur þess vegna misbreiðar og lóðir af öllum stærðum og gerðum, sem og staðsetning húsa innan lóðanna. Áður fyrr voru skúrar og útihús á baklóðum og enn eimir af því á nokkrum stöðum en útihús hafa þó breytt um hlutverk þar sem umsýsla með búsmala innan þorpsins hefur lagst af.

Húsagerðir innan reitsins eru margar og breytilegar. Þær endurspeglar byggingartíma hvers húss, þess elsta frá 1765 og þeirra yngstu sem byggð eru á 9. áratug síðustu aldar. Elstu húsin má aðallega finna meðfram Eyrargötu og Búðarstíg, í nálægð við gömlu Skúmsstaði og Háeyri, en þau nýrri eru helst við Túngötu en einnig inná milli eldri húsa. Flest þessara eldri húsa eru hús alþýðufólks og því nokkuð smá í sniðum og án íburðar en jafnframt góður vitnisburður um húsagerð frá þessum tíma. Á meðfylgjandi mynd má sjá aldursdreifingu húsanna og á hver áratugur milli 1880 og 1990 sinn fulltrúa. Um 2/3 hluti húsanna innan reitsins er byggður fyrir árið 1930.



Mynd 12 - Yfirlitsmynd yfir aldur hús, skipt upp í 10 ára tímabil

Ýmist var að hús væru innflutt og þá aðallega frá Danmörku en einnig voru hús smíðuð á staðnum, af reyndum húsasmíðum. Byggingarlag og efnisval var oft aðlagð íslenskum aðstæðum og er bárujárnsklæðningin besta dæmið um það. Helstu húsagerðir eldri húsanna innan deiliskipulagsreitsins eru það sem kalla má þurrabúðarhús, sem voru lágreist hús, oft með viðbyggingu á langhlið. Einlyft timburhús, oft portbyggð og með kvisti. Tvílyft timburhús oft með lágu risi og bogadregnu þaki, svonefndu Samúelsþaki. Mansardhús, sem voru með brotnu þaki. Katalóghús/ Sveitserhús, sem voru timburhús á háum sökklí, miklu þakskeggi og gjarnan útskorið skraut kringum glugga og við vindskeiðar. Steinsteypt hús, oft með svipuðu lagi og timburhúsin<sup>17</sup>

Áhugi á endurgerð gamla húsa hefur færst í vöxt á síðustu tveimur áratugum og má sjá mörg falleg dæmi um endurgerð slíkra húsa innan reitsins. Enn finnast þó eldri hús sem ekki hafa fengið tilhlýðilegt viðhald. Önnur hús hafa verið færð í nútímalegra horf eins og tíðkaðist hér fyrr á árum og hafa því breyst töluvert, t.d. hefur gluggaskipan og gluggagerð verið breytt sem og þaki, klæðningu o.s.frv. Með aukinni vakningu um varðveislu menningararfsins hefur þó tekist að „bjarga“ mörgum þessara húsa og munar mestu um skilning íbúa Eyrarbakka þó enn sé nokkurt verk óunnið.

Allflest eldri húsanna eru timburhús, en elstu steyptu húsin innan reitsins eru Skjaldbreið, Sunnuhvoll og Læknishús. Á meðfylgjandi mynd má sjá yfirlit yfir megin byggingarefni allra húsa innan reitsins, en í sumum tilvikum getur verið um að ræða blöndun byggingarefna. Nokkur hinna yngri húsa eru byggð úr holsteini.

<sup>17</sup> Lilja Árnadóttir 1989, bls. 9



Mynd 13 - Yfirlitsmynd yfir megin byggingarefni húsa.

### 1.5.5. Bæjarrými og gatnaskipan

Búðarstígur / Eyrargata, var aldrei steinlögð á sínum tíma heldur var hún moldar og malargata lengst af eins og gamlar þorpsgötur víðast á Íslandi. Þorpsgatan var síðan hækkuð og malbikuð í áföngum, frá Álfstétt að Ásabergi á árunum 1970-75 og frá Ásabergi og vestur úr um 1987.<sup>18</sup> Gatan var malbikuð eins og hefðbundin húsagata, gerð nokkuð breið og hefðbundnir ljósastaurar settir upp. Við hækkunina misstu sum húsin nokkurn svip mót götunni. Nú þegar búið er að gera upp mörg hinna gömlu húsa við aðalgötuna kemur berlega í ljós að gatan tekur misjafnt tillit til þess smágerða stíls sem einkennir gömlu húsin, gatan er víða of breið m.v. eldri tíma og húsin því full nálægt götu (Skjaldbreið, Bræðraborg, Mörk, Stíghús II, Káragerði). Við endurgerð göngustíga sem nú stendur yfir er reynt að bæta úr þessum lið þar sem skóinn kreppir hvað mest.

Lega Búðarstígs breyttist frá því að liggja frá Húsinu, framhjá kirkjunni að Vesturbúð í það að sveigjast til norðurs og ganga þvert á Nesbrú. Sömuleiðis hefur Bárðarbrú breyst, hún hefur nú verið rofin norðan frá við Túngötu. Aðkoma að Norðurkoti, Kirkjubæ og spennistöð er þó ennþá frá Bárðarbrú.

### 1.6. Umhverfismat

Skipulagsáætlunin fellur ekki undir mat á umhverfisáhrifum áætlana, lög nr.105/2006 þar sem ekki er um að ræða framkvæmdir sem tilgreindar eru í 1. viðauka laga nr. 138/2014 (breyting á lögum um mat á umhverfisáhrifum).

Um er að ræða þegar byggt hverfi og ekki er gert ráð fyrir miklum nýframkvæmdum innan reitsins. Skilmálar deiliskipulagsins taka mið af því að reiturinn er allur hverfisverndaður skv. aðalskipulagi og einnig að innan hans er mikill fjöldi fornleifa.

- Yfirbragð byggðar: Nýtingarhlutfalli íbúðarhúsa er stillt í hóf. Þannig er reynt að tryggja að svipmót byggðarinnar varðveitist og að allar breytingar miði að því að styrkja þetta svipmót. Allsstaðar þarf að

<sup>18</sup> Athugasemdir Ingu Láru Baldvinsdóttur og Magnúsar Karels Hannessonar, í bréfi dags. 8.4.2014

gæta að fornleifum þegar hús eru stækkuð eða aðrar framkvæmdir eru gerðar innan lóða. Tillaga er gerð að stuttri vistgötu við Búðarstig/Eyrargötu þar sem mörg eldri hús standa við götuna. Þrenging götunnar, lágur hámarkshraði og efnisval stuðla að því að gera húsum sem við hana standa hærra undir höfði og viðhalda eðlilegum stærðarhlutföllum milli götu og húsa.

- Fornleifar: Vönduð skráning fornleifa sem farið hefur fram í tengslum við deiliskipulagið stuðlar að því að auðveldara er að varðveita þær og forðast eyðileggingu við framkvæmdir. Sömuleiðis er fornleifaskráningin liður í því að vekja áhuga íbúa innan reitsins á sögu og umhverfi sínu og varðveislu húsa og annarra menningarminja sem leynast kunna í umhverfinu.
- Samfélag: Nokkur hætta er á því að þorp eins og Eyrarbakki þróist í það að verða svefnbær og jafnvel sumarhúsabyggð ef öll helsta þjónusta er farin af staðnum og takmörkuð atvinna í boði. Auknar byggingarheimildir við safnahús og verslunar- og þjónustuhús stuðla að því að auka atvinnulíf og glæða daglegt líf í þorpinu. Bættar göngutengingar sem og bætt aðstaða fyrir rútur og bílastæði stuðla einnig að bættum skilyrðum fyrir atvinnustarfsemi innan reitsins. Heimild til viðbygginga og stækkunar minni húsa stuðla einnig að því að þau haldi stöðu sinni sem góð og gild íbúðarhús.
- Flóðahætta: Núverandi sjóvarnargarður verndar byggðina fyrir ágangi sjávar. Þess utan eru settir skilmálar um lágmarkskóta húsa/viðbygginga og fjarlægð nýbygginga frá sjóvarnargarði. Hvorutveggja dregur úr hættu á skemmdum við hugsanleg stórflóð.

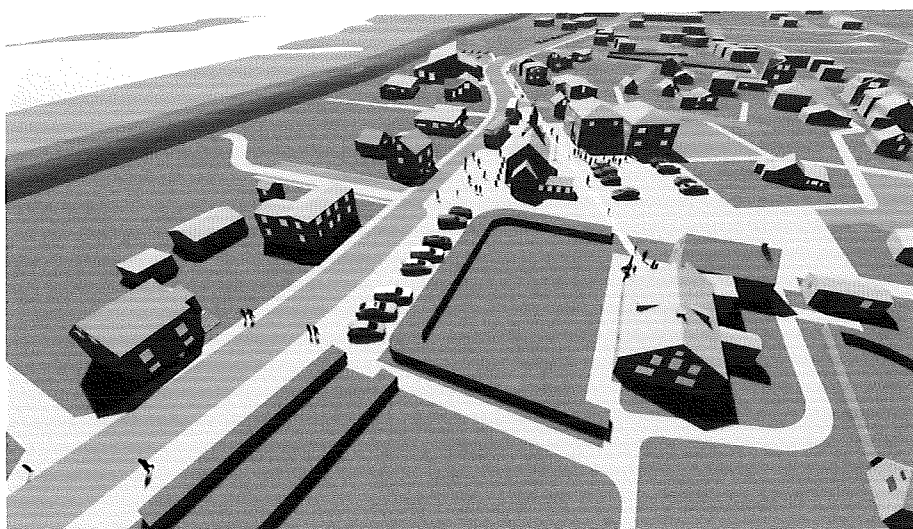
## 2. SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 2.1. Helstu markmið og viðfangsefni deiliskipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulaginu er ætlað að móta uppbyggingarstefnu innan skipulagsreitsins í samræmi við ákvæði aðalskipulags og hverfisverndar.

Markmið deiliskipulagsins er að varðveita sérstöðu byggðarinnar sem felst m.a. í aldri húsanna, sögulegu gildi þeirra og byggðarmynstri. Ennfremur er það markmið þess að draga upp skýrari götummynd og skilgreina torg milli opinberra og hálfopinberra húsa; Hússins, Eyrarbyggarkirkju og Miklagarðs.

Deiliskipulaginu er einnig ætlað að auðvelda afgreiðslu og meðferð byggingaryfirvalda þegar sótt er um byggingarleyfi fyrir endur- og viðbyggingar innan reitsins eða ný hús s.s. bílgeymslur, skúra ofl.



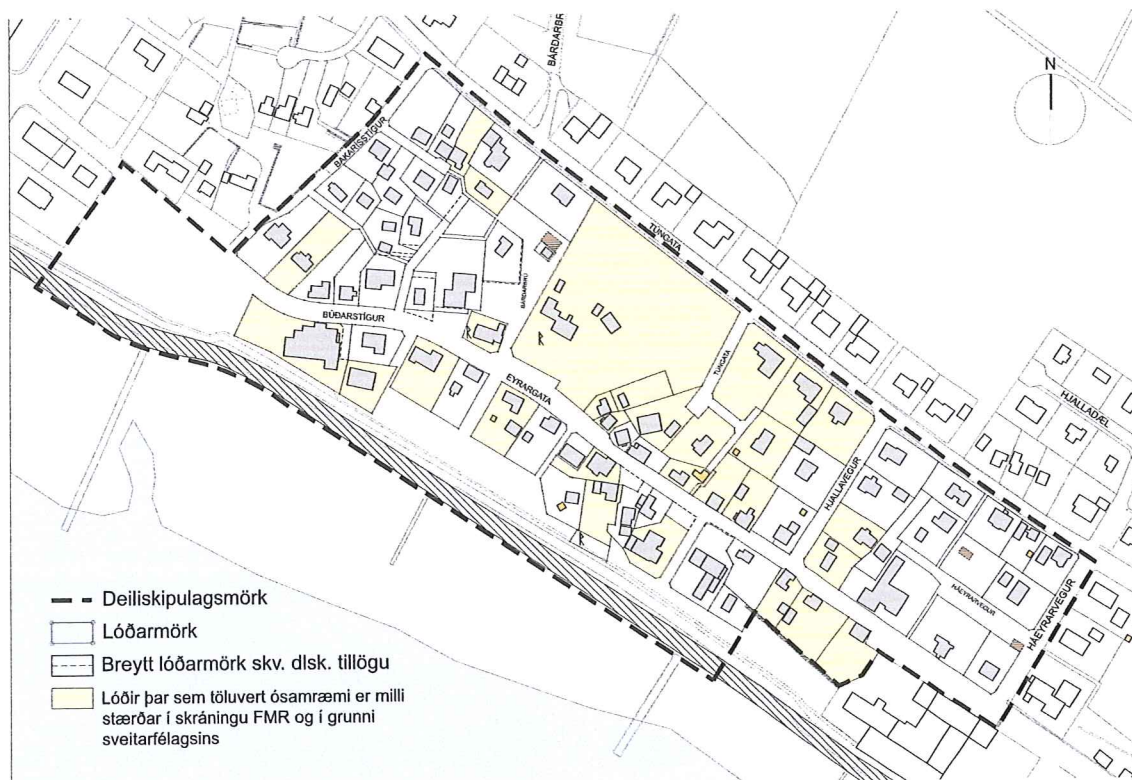
Mynd 14 – Skýringamynd – séð vestur yfir Húsið í átt að Stað

### 2.2. Lóðir

Lóðarstærðir og lóðarmörk hafa tekið breytingum í gegnum árin og við samanburð á lóðarstærðum, eins og þær eru skráðar í Þjóðskrá (áður FMR-skrá) og svo hvernig þær birtast í skipulagsgrunni sveitarfélagsins, kemur í ljós að á allmörgum lóðum er um nokkur frávik að ræða. Í sumum tilvikum er um lítinn mun að ræða, en í öðrum nokkru meiri. Á meðfylgjandi mynd er sýnt hvar þetta ósamræmi er.

Á myndinni sést einnig hvar gert er ráð fyrir að lóðarmörk breytist, en þær breytingar eru í flestum tilvikum lítilsháttar og gerðar til þess að aðlaga lóðir að götum og stígum. Tillaga að breyttum lóðarmörkum við Eyrargötu 40 og 42 er vegna göngutengingar frá Sjóminjasafninu niður að Beitningaskúrnum.

Íbúðarlóðir eru mismunandi að stærð, allt frá 149m<sup>2</sup> til 1475m<sup>2</sup>. Einungis 2 íbúðarlóðir eru óbyggðar; Háeyrarvegur 3 en þar er nú skúrbygging og ný lóð sem nú er stofnuð norðan við Miklagarð.



Mynd 15 - Yfirlitsmynd yfir lóðir innan deiliskipulagsreitsins

### 2.3. Flóðavarnir og gólfhæð húsa

Óheimilt er að byggja nær flóðvarnargarði sem liggur milli strandar og byggðar en sem nemur 20m frá garðinum, sjá hindrunarlínu á uppdrætti. Lágmarks gólfhæð nýrra húsa, endurbyggðra húsa og viðbygginga innan deiliskipulagsreitsins skal vera 4,65m.y.s. Varðandi viðbyggingar getur þurft að endurskoða þessi viðmið skapist mikið vandamál á milli gólfa. Á lóðum er liggja að Túngötu má gólfkóti vera nokkru lægri eða 4,30m.y.s.

### 2.4. Götur, torg og almenn bílastæði

Í samræmi við aðalskipulag Árborgar er gert ráð fyrir vistgötu á Búðarstíg/Eyrargötu á milli Bakarísstígs og Hjallavegar. Vistgatan er um 360m löng og að jafnaði 6,5m breið en tillaga þessi gerir ráð fyrir nokkrum þrengingum á völdum stöðum, sérstaklega þar sem hús standa úti götu. Þrengingarnar gefa svigrúm fyrir samfellda gangstétt norðan megin í götunni og munu ennfremur draga úr umferðarhraða. Þar sem þrengingar koma er gert ráð fyrir að einstefna virki á víxl eftir því hver kemur fyrstur að þrengingunni. Á nokkrum stöðum eru skilgreind bílastæði meðfram götu, s.s. framan við Eyrargötu 46 og er heimilt að sérmerkja þau lóðum nr. 46 og 46b. Heimilt verður að hafa hámarkshraða vistgötu 30km/klst. Heimilt er breyta hluta af almennum bílastæðum við Vesturbúð í bílastæði fyrir rútur og sömuleiðis er heimilt að hafa rúrustæði framan við Stað.





Mynd 16 – Skýringamynd – séð austur eftir Eyrargötu við þröngingu við Ingólf og Káragerði

Á svæðinu milli Miklagarðs, Eyrarbyggakirkju og Hússins er gert ráð fyrir almenningstorgi. Torginu er ætlað að tengja saman þessar opinberu og hálfopinberu byggingar og skal hönnun þess miða að því að setja gangandi vegfarendur í forgang. Efnisval getur verið hellulögn, gras og gróður, en ekki er gert ráð fyrir malbiki. Heimilt verður að leggja bílum á torginu og einnig verður gert ráð fyrir akstursspori í gegnum torgið að Norðurkoti, Kirkjubæ og núv. spennistöð. Sérstök áhersla er lögð á gönguásinn á milli Hússins og gömlu Vesturbúðar, gamla Búðarstíginn og er mælt til þess að hann verði markaður í torgið með skýrum hætti, s.s. munstri í hellulögn, trjáröð, hleðslu eða með öðrum áberandi hætti. Bílastæði þau sem heimil eru á og við torgið eru utan lóðarmarka og skulu samnýtt. Skábílastæði eru sunnan við kirkjuna og framan við Hraungerði og Miklagarð er gert ráð fyrir rústustæðum. Einnig verður rústustæði við Túngötu, norðan við Sjóminjasafnið.

Önnur almenningsbílastæði eru norðan við Vesturbúð og austast á deiliskipulagsreitnum við gamla hraðfrystihúsið. Sunnan við Sunnuhvol og Kirkjuhús er gert ráð fyrir að hægt verði að leggja bílum á opnu grænu almenningssvæði þegar stóratburðir eiga sér stað, stórhátíðir eða fjölmennar jarðarfari svo dæmi séu tekin.



Myndir 17 og 18 – Skýringamyndir – Torgið

## 2.5. Menningarminjar

Sjáanlegar menningarminjar innan reitsins eru mikilvægar ásýnd svæðisins og skal hlúð að þeim. Hlaðnir garðar setja sérstaklega mikinn svip á byggðamynstrið og bera því vitni um lóðarskipulag fyrri tíma og legu kartöflu- og matjurtagarða. Heimilt er að endurbyggja þak á hlöðutóftir sunnan við Húsið. Einnig er heimilt að marka útlínur Vesturbúðar með einum eða öðrum hætti.

Á byggingarreitum þar sem skráðar eru fornleifar ýmist á reitunum eða fast við þá, þurfa að koma til mótvægisáðgerðir áður en hafist er handa við framkvæmdir, sjá nánar fornleifaskýrslu sem vitnað er í, í kafla 1.5.3. Þær felast í því að fornleifafræðingur er fenginn til þess að gera þrúfuskurð í reitinn og meta í samráði við Minjastofnun Íslands hvort óhætt sé að fara í fyrirhugaðar framkvæmdir eða ekki.

Óheimilt er að raska menningarminjum nema með leyfi Minjavarðar Suðurlands. Ennfremur geta komið fram fleiri minjar og er því vísað í 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „*Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.*“

## 2.6. Stígar

Gangstéttar meðfram götum skulu vera hellulagðar og aðrir stígar malbikaðir eða malarbornir. Gert er ráð fyrir nýjum stíg milli lóðanna Merkigarðs og Bræðraborgar, með tilheyrandi breytingu á lóðarmörkum til þess að skapa göngutengingu frá Sjóminjasafninu niður að Beitningaskúrnunum. Á 5 stöðum er göngutenging frá Búðarstíg/Eyrargötu að sjóvarnargarði. Kvöð er um stíg í vesturmörkum lóðar Garðhúss, að Garðhúsi II. Gert er ráð fyrir malarbornum gönguslóða meðfram sjóvarnargarðinum norðan megin og fer hann að hluta til saman við lagnabelti meðfram garðinum.

## 2.7. Aðkoma að lóðum og bifreiðastæði innan íbúðarlóða

Á uppdrætti er sýnd aðkoma að lóðum og bifreiðastæði innan hvernar lóðar. Að jafnaði er gert ráð fyrir tveimur bifreiðastæðum innan hvernar íbúðalóðar, en þar sem því verður ekki viðkomið sökum smæðar lóða eða staðsetningar, er leitast við að koma þeim fyrir úti við götu eða utan lóðarmarka og er það þá tilgreint og sýnt á deiliskipulagsuppdrætti.

## 2.8. Opin svæði og útivist

Helstu opin svæði innan reitsins eru meðfram sjóvarnargarði, við Vesturbúð og Kaupmannstúnið / Garðstúnið. Auk þess er gert ráð fyrir opnu svæði á tveimur stöðum meðfram Eyrargötu; á lóð Ásgarðs (hús eyðilagðist í jarðskjálftanum 2008 og rífið í kjölfarið) og á lóð listaverksins vestan við Rafstöðina.

Á opnum svæðum er heimilt að setja upp fræðslu- og upplýsingaskilti, sjá nánar lið 2.11. Einnig er heimilt að setja þar upp útilistarverk.

Svæði meðfram sjóvarnargarði: Þó aðallega sé um að ræða varnarmannvirki, er garðurinn einnig mikilvægt útivistarsvæði og skal aðgengi meðfram honum vera frítt sem og aðgengið uppá hann á völdum stöðum. Óheimilt er að staðsetja girðingar, skúra ofl. á þessu opna svæði. Sérstaka aðgát skal hafa við friðlýstar fornminjar við Gónhól.

Kaupmannstúnið / Garðstúnið: Varðveita skal Kaupmannstúnið í núverandi mynd eftir fremsta megni og varðveita þau spor sem þar er að finna frá gamalli búskapartíð. Hluti túnsins er nýttur sem leikvöllur og skal umgjörð hans og val á leiktækjum vera vandað og falla vel að þeim mannvirkjum sem fyrir eru.

Vesturbúð: Heimilt verður að merkja fyrir grunni gömlu Vesturbúðar s.s. með steinlögn, upphlöðnum hornsteinum eða álíka og skal það gert í samráði við hverfisráð Eyrarbakka, skipulagsnefnd og Minjavörð Suðurlands.

## 2.9. Veitur

Kvöð er um legu háspennustrengs frá spennistöð og skal taka fullt tillit til hans við gatnaframkvæmdir og aðrar framkvæmdir innan svæðisins. Almenn kvöð um lagnabelti er meðfram sjóvarnargarði að norðanverðu og eru kvaðir um lagnabelti þessi sérstaklega tilgreind á uppdrætti.

## 2.10. Skilti og lýsing

Götulýsing meðfram götum, torgum og stígum skal vera lágstemmd og falla vel að húsum og götu. Ekki er heimilt að flóðlýsa hús nema það tengist safnasvæðinu. Skal slík lýsing vera vönduð og ekki hafa truflandi áhrif á nærliggjandi íbúa.

Heimilt er að setja upp auglýsingaskilti á aðkomuhlið fyrirtækja og stofnana og má það að hámarki vera 2m<sup>2</sup> að stærð og/eða setja upp auglýsingaskilti á jörðu og mega þau að hámarki vera 1,5m<sup>2</sup> að stærð. Ekki er leyfilegt að

hafa auglýsingaskilti ofaná húspaki og óheimilt er að hafa skilti með blikkandi lýsingu, neon-lýsingu eða öðru sambærilegu. Heimilt er að setja upp fræðslu- og upplýsingaskilti á opnum svæðum og við safnahús og skulu þau falla vel að umhverfinu. Ekki má setja skilti á friðlýst hús nema með sérstöku leyfi Minjastofnunar Íslands. Við uppsetningu skilta skal að öðru leyti skal fara að ákvæðum greinar nr. 2.5.1 og 2.5.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og að ákvæðum í *Reglugerð um staðsetningu skilta í Sveitarfélaginu Árborg*, sem samþykkt var 9. apríl 2003.

### 3. BYGGINGARSKILMÁLAR

#### 3.1. Málsmeðferð byggingarleyfa

Óski lóðarhafi eftir breytingu og/eða viðbyggingu við hús sitt, skal hann leggja fram uppdretti/áætlun fyrir Skipulags- og byggingarnefnd, þar sem gerð er grein fyrir helstu breytingum.

Um breytingar á friðlýstum og friðuðum húsum gildir, að allar breytingar á húsunum og nánasta umhverfi þeirra, eru háðar samþykki Minjastofnunar Íslands skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og skal nefndin senda mál til meðferðar með amk. 6 vikna fyrirvara. (Um hús sem byggð eru fyrir 1925 og hús sem hafa verndargildi, en byggð eru eftir 1925, skal leita álags Minjastofnunar Íslands. Þegar álit Minjastofnunar liggur fyrir skal Skipulags- og byggingarnefnd taka málið aftur til umfjöllunar og taka mið af umsögn Minjastofnunar. Skipulags- og byggingarnefnd er ekki heimilt að gefa út byggingarleyfi fyrr en samþykki og/eða álit Minjastofnunar liggur fyrir.

Um breytingar og viðbyggingar á öðrum húsum sem og nýjum húsum gildir, að þau skulu uppfylla eftirfarandi byggingarskilmála og þau markmið sem sett eru fram í hverfisvernd. Byggingarnefnd getur hafnað umsókn telji hún hana ekki uppfylla þessi skilyrði. Þar sem um viðkvæma og sérstaka byggð á hverfisvernd, er að ræða, skal afla umsagnar Minjastofnunar Íslands vegna viðbygginga og nýrra húsa, sem metur það hvort umrædd framkvæmd fellur að eldri byggð eða ekki, áður en byggingarleyfi er gefið út.

#### 3.2. Byggingarreitir og nýtingarhlutfall

Á lóðum friðlýstra og friðaðra húsa er ekki sýndur byggingarreitur. Þar gildir nýtingarhlutfall og skal staðsetning hugsanlegra viðbygginga ákvörðuð í samráði við Minjastofnun Íslands.

Á öðrum lóðum er sýndur byggingarreitur, nema þar sem nýtingarhlutfall er fullnýtt eða lóð það lítil að hún rúmar ekki viðbyggingu. Almenn gildir að byggingar skulu rúmast innan byggingarreits en heimilt er að láta minniháttar byggingarhluta standa út fyrir byggingarreit s.s. þakskegg, gluggafrágang, svalir eða skyggni að hámarki 1m.

Þar sem því verður við komið er sýndur byggingarreitur fyrir bilgeymslu, bæði á lóðum húsa í verndarflokki sem og annarra húsa.

Nýtingarhlutfall er gefið upp fyrir hverja lóð fyrir sig og sést á meðfylgjandi skilmálatöflu. Fyrir ný hús er það á bilinu 0,3-0,4 eins og gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi, en þar sem um þegar byggðar lóðir er að ræða er það breytilegt, sem stafar af breytileika í stærð húsa og lóða.

#### 3.3. Húsagerðir

##### Hús með verndargildi:

Hús með verndargildi má sjá á mynd 10, *Yfirlitsmynd yfir aldur húsa og varðveislugildi* og í meðfylgjandi skilmálatöflu. Heimilt er að endurbygga, að hluta eða í heild, hús með verndargildi, sjá ennfremur lið 3.1. Við endurbyggingu skal miða við upprunalegt útlit eða það útlit sem viðheldur verndargildi hússins sem best. Leitast skal við að halda í þá hluti sem nýtanlegir eru. Við endurbyggingu húsa skal leitast við að færa þakgerð í upprunalegt horf, s.s. Samúelsþak, Mansardþak og risþak sem dæmi. Einnig skal leitast við að færa gluggaskipan í upprunalegt horf.

Allar breytingar skulu laða fram þá eiginleika, sem ætlunin er að varðveita, þ.e. upprunalegt byggingarlag hvers húss.

Viðbyggingar við hús með verndargildi skulu laga sig að stærðarhlutföllum húsanna sem fyrir eru, bæði hvað varðar grunnflöt og hæð og skal þess gætt að húsið með verndargildi haldi stöðu sinni. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við það svipmót sem einkennir húsið og sömuleiðis deililausnir í kringum glugga, hurðir, þakkanta og annað. Heimilt er að hafa einhalla skúrþök á viðbyggingum.

Heimilt er að endurbyggja kjallara þar sem áður hefur verið kjallari en viðbyggingar skulu vera án kjallara.

#### **Ný hús:**

Ný hús skulu vera 1-2 hæðir, með portbyggðu risi og mænisþaki eða svipuðum þakgerðum og þegar má sjá innan reitsins. Hámarkshæð í mæni er 7,5m. Heimilt er að hafa einhalla skúrþök á viðbyggingum. Kvistir eru leyfðir, þó skal samanlögð lengd kvista aldrei vera meiri en 2/3 af húshlið. Nýbyggingar skulu vera án kjallara.

#### **Viðbyggingar- og endurbyggingar annarra húsa:**

Heimilt er að byggja við hús eins og byggingarreitur og nýtingarhlutfall leyfir. Kvistir eru leyfðir, þó skal samanlögð lengd kvista aldrei vera meiri en 2/3 af húshlið. Hæð húsa kemur fram í skilmálatöflu. Við breytingar á húsum án verndargildis skal haft í huga að þau eru á hverfisverndarsvæði og skulu því falla sem best að þeirri byggð sem hverfisverndin tekur mið af. Viðbyggingar skulu vera án kjallara.

Ef hús án verndargildis er rifð, skal fara með endurbyggingu á lóðinni eins og um nýtt hús sé að ræða.

### **3.4. Byggingarefni**

Um öll hús innan reitsins gildir að efnisval húsaklæðninga skal vera timbur, bárujárn, steypa eða múrklæðning og er ekki leyfilegt að nota efnislíki, s.s. eftirlíkingar af timburklæðningum. Efnisval viðbygginga og bílgeymsla skal taka mið af efni aðalbyggingar, en heimilt er að víkja frá því ef um er að ræða brunaveggi. Efnisval húsa með verndargildi skal taka mið af upprunalegu efnisvali og gerð hvers húss. Þannig skulu gluggar vera úr tímri með póstum og gler í gluggum skal vera glært.

### **3.5. Bílgeymslur**

Þar sem bílgeymslur eru leyfðar, skulu þær ekki vera stærri en 40m<sup>2</sup>, nema á nokkrum lóðum við Túngötu og öðrum stærri lóðum, en þar má bílgeymsla vera allt að 60m<sup>2</sup>. Hæð þeirra skal ekki fara yfir 3,8m frá botnplötu. Þakhalli skal vera á bilinu 15-35°. Bílgeymslur skulu taka mið af íbúðarhúsi hvað varðar lit, efnisval og almennan frágang. Umsóknnum um bílgeymslur á lóðum sem falla undir leyfis- og umsagnarskyldu Minjastofnunar Íslands, skal einnig beint í umsagnarferli til stofnunarinnar.

### **3.6. Smáhýsi / skúrar**

Heimilt er að hafa 1 smáhýsi/skúr á lóð utan byggingarreits 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, en ekki vera forsmíðuð, fjöldaframleidd smáhýsi. Að öðru leyti gilda skilmálar byggingarreglugerðar um smáhýsi.

### **3.7. Grindverk, girðingar og hlaðnir veggir**

Girðingar á lóðarmörkum og skjólveggir við hús skulu taka mið af aldri húsa og gerð og skal forðast fjöldaframleiddar timburgirðingar. Heimilt er að hlaða grjótgirðingar en ekki má spilla núverandi grjótgörðum sem teljast til minja og skulu viðgerðir á þeim framkvæmdar í samráði við Minjavörð Suðurlands. Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

### **3.8. Mæli- og hæðarblöð**

Vinna skal mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru ofl.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir 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 enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

SKILMÁLATAFLA

Lóðir	Núverandi ástand						Heiti lóðar / húss	Deiliskipulagstillaga						
	Lóðarstærð skv. FMR-grunni	Lóðarstærð skv. sveitarfélagsgrunni	Núv. byggmagn skv. fmr	Núv. nýtingarhlutfall	Byggingarár	Gerð húsa - Byggingarefni - Þakform - Starfsemi		Heið húsa	Húsa- könnun	Númer / fornleifaskýrsli	Lóðarstærð skv. tillogu	Nýtingarhlutfall skv. tillogu	Heið húsa	Athugasemdir
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>							m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			
Bakaríð (Bakarisstígur 2)	773,2	1014,0	106,1	0,10	1884	Timbur, lágt ris, kataloghús. Búið að sameina tvær lóðir. Að stofni til eitt af elstu húsum Eyraþakka og elsta uppstandandi alvinnuhúsnæði frá tímum dönsku verslunarinnar.	1h	bls. 22	264	1.014,6	0,16		Fríðað hús. Búið að sameina tvær lóðir. Heimilt að byggja bilgeymslu.	Varðveislugildi mikið.
Þálsbær (Skúmsstaðir I, Bakarisstígur 4)	400,0	400,0	132,4	0,33	1901	Timbur m.múrhúð, risþak með kvisti sunnan á þaki. Hús af dansk-Íslenskri gerð.	kj + 1h + ris	bls. 55	132	399,9	0,45		Fríðað hús. Heimilt að byggja bilgeymslu.	Varðveislugildi mikið.
Inghóll (Bakarisstígur 4a)	304,6	304,5	78,2	0,26	1910	Timbur m.bárujarni, lágt ris, skúrþak	1h + kj	bls. 43	209	304,6	0,42		Fríðað hús. Heimilt að byggja bilgeymslu.	Varðveislugildi mikið.
Sæból (Bakarisstígur 6)	489,0	489,0	210,6	0,43	1959	Steypt og með risþak. Klætt steniplötum	2h + ris			489,0	0,51	2h+ ris	Heimilt að byggja bilgeymslu.	
Kaldbakur (Bakarisstígur 6a)	584,7	584,6	199,9	0,34	1906	Timbur, valmaþak, sér bilskúr (1976). Hefur tekið miklum breytingum. Talið að upprunaleg mynd þess sé til staðar innan í því.	2h + kj		205	584,7	0,34	1h + ris	Fríðað hús. Heimilt að minnka og færa í upprunalegt horf.	Varðveislugildi elsta hlutans mikið, upprunalegt horf myndi falla vel að götumyndinni
Traðarhús (Bakarisstígur 8)	1.038,8	1046,6	140,1	0,13	1938	Steypt með risi og stórum kvistum að sunnan og norðan. Tvær íbúðir.	1h + kj+ris			1.040,0	0,20	1h + ris	Heimilt að byggja bilgeymslu.	
Sunnuhvoll + fjós (Búðarstígur 1)	682,0	687,3	166,7	0,24	1913	Steinsteypt, ris, kvistur á suðurhlíð, nú með álklaðningu og skipt hefur verið um glugga. Gamalt steinsteypt fjós og hláða á baklóð.	1h + kj + ris	bls. 60	111, 112, 113	687,3	0,30		Fríðað hús. Hefur breyst mikið.	Eitt af elstu steinsteyptu húsum og ber að varðveita, endurbætur æskilegar.
Götuhaus (Búðarstígur 3)	1.029,6	956,5	139,4	0,15	1970	Holsteinn, einhalla þak. Sambyggður bilskúr.	1h			956,5	0,17	1h+ ris	Heimilt að byggja litilsháttar víð, s.s. sólstofu.	
Búðarstígur 5b	605,9	613,6	151,2	0,25	1970	Timbur, einhalla þak. Sambyggður bilskúr.	1h			613,6	0,25	1h + ris	Heimilt að byggja víð til austurs. Aðkoma breytist.	
Stíghús III (Búðarstígur 5a)	678,8	679,4	135,2	0,20	1911	Bárujarnsklætt timburhús, ein hæð og ris með kjallara. Viðbygging nýleg, skipt hefur verið um glugga á elsta hlutanum.	1h+ris	bls. 58	487	582,0	0,25		Fríðað hús	Mikilvægt í götumyndinni, ber að varðveita.
Staður (Búðarstígur 7)	500,0	1.737,4	759,3	0,44	1963	Steypt, klætt með sléttum álplötum. Einhalla þak, að hluta á tveimur hæðum. Félagsheimili.	2h+ris			1.825,2	0,50	2h + ris	Lóðarmörk breytlast. Heimilt að byggja víð til norðurs og austurs á tveimur hæðum.	
Eyrbakkakirkja (Búðarstígur 2)	352,0	388,2	130,1	0,34	1890	Timbur, lárétt vatnasklaðning, kirkja		bls. 31	2	388,2	0,40		FRÍDLÝST	Fríðlýst. Varðveislugildi mikið.
Mikligarður - Rauða Húsið (Búðarstígur 4)	1.270,2	1.270	687,9	0,54	1919	Steinsteypt á tveimur hæðum, valmaþak, elsti hluti byggður sem verslun. Í dag veitingastaðurinn Rauða Húsið	2h + kj			1.278,6	0,70	2h + kj	Lóðarmörk breytlast lítillega. Heimilt að byggja viðbyggingu til norðvesturs á tveimur hæðum með kjallara.	Varðveislugildi mikið.
Búðarstígur 4b										354,0	0,35	1h + ris	Ný lóð. Heimilt að byggja einbýlishús á einni hæð með risi.	
Hraungerði (Búðarstígur 6)	341,9	342,4	88,6	0,26	1895	Timburhús, portbyggt ris, skúrþak, stendur á hlóðum kjallara. Lóðrétt timburklaðning.	1h + kj + ris	bls. 38	243	339,4	0,30		Fríðað hús, lóðarmörk breytlast.	Varðveislugildi mikið.
Búðarstígur 8	680,3	680,3	154,0	0,23	1967	Steinsteypt, einhalla þak? Ath hvort búið sé að breyta þaki	1h			648,00	0,30	1h	Lóðarmörk breytlast, heimilt að byggja bilgeymslu.	
Búðarstígur 10a (Kristjánshús)	449,3	449,2	126,8	0,28	1898	Bárujarn, bogadregið þak (Samúelsþak) eftir Samuel Jónsson	2h+kj	bls. 25	252	449,2	0,40		Fríðað hús, heimilt að byggja bilgeymslu.	Varðveislugildi mikið.
Búðarstígur 10b	683,7	684,9	263,2	0,38	1900	Timbur með múrhúð, lágt ris / hús breikkað og ris hækkað 1923	2h+kj	bls. 25	254	684,9	0,44		Fríðað hús, heimilt að byggja bilgeymslu.	Varðveislugildi mikið, endurbætur æskilegar.
Gunnarshús (Búðarstígur 12)	500,0	897,6	210,4	0,23	1915 (1913)	Timbur á steyptum grunni, portbyggt ris, kvistur að sunnan og norðan, Norsk kataloghús / sveitserhús.	1h+kj+ris		257	897,6	0,30		Fríðað hús, heimilt að byggja bilgeymslu.	Varðveislugildi mikið.
Skúmsstaðir II	374,9	374,9	148,4	0,40	1937	Steypt fúnkis með valmaþaki	2h			374,8	0,50	2h	Bilgeymsta heimil	
Skúmsstaðir IV (4), Hallandi	478,6	478,5	84,0	0,18	1907	Timbur m.bárujarni, múrhúðað að hluta, ris, skúrþak / nýlegur bilskúr, ekki búið að skrá	1h+ris	bls. 55	140	494,8	0,25		Fríðað hús, lóðarmörk breytlast.	Varðveislugildi mikið.
Skúmsstaðir V, Guðjónsbær	300,5	304,0	83,9	0,28	1899	Timbur m.bárujarni, lágt ris. Áður tvær burstir.	1h+kj	bls. 56	143	392,0	0,32		Fríðað hús, lóðarmörk breytlast.	Varðveislugildi mikið.
Hreggvíður	410,8	410,7	90,8	0,22	1922	Timbur m.bárujarni, lágt ris	1h+kj	bls. 39		431,4	0,33	1h + ris	Lóðarmörk breytlast. Heimilt að byggja bilgeymslu.	Varðveislugildi mikið.
Brenna I	468,6	479,0	151,4	0,32	1907	Timbur m.bárujarni, ris, skúrþak,	1h+ris	bls. 24	226	479,0	0,40		Fríðað hús. Heimilt að byggja bilgeymslu, aðgengi frá Tungútu.	Varðveislugildi mikið.

\* Varðveislugildi byggir á Húsakönnun og Fornleifaskr. Gulir reitir = Ekki samræmi í skráningu á lóðarstærð Fríðað hús, 100 ára og eldri Hús byggð fyrir 1925 Önnur hús með varðveislugildi skv.

SKILMÁLATAFLA

Lóðir	Núverandi ástand						Hæð húsa	Húsa- könnun	Númer í fornleifaskýrslu	Deiliskipulagstillaga										
	Lóðarstærð skv. FMR-grunni	Lóðarstærð skv. sveitarfélaggrunni	Núv. byggmagn skv. fmr	Núv. nýtingarhlutfall	Byggingarár	Gerð húsa - Byggingarefni - Þakform - Starfsemi				Lóðarstærð skv. tillögu	Nýtingarhlutfall skv. tillögu	Hæð húsa	Athugasemdir	Varðveislugildi -						
<b>Heiti lóðar / húss</b>																				
Brenna II	443	443,0	157,2	0,35	1937	Sleypt fúnkis með valmáþaki, sér geymsla 33 m <sup>2</sup> úr holsteini	2h													
Norðurkot	388,2	373,5	80,7	0,22	1900 (1898)	Timbur m.bárújárni, ris, skúrþak, sumarhús	1h+rís	bls. 49	328	443,0	0,36	2h								
Kirkjubær	636,6	636,5	71,1	0,11	1918 (1920)	Timbur m.bárújárni, lágt ris, skúrþak, Hús í eigu Bygðasafn Árnesinga, endurbýgður 2011, geymsla byggð 1932. Í fasteignaskrá segir byggt 1910	1h + kj	bls 44		373,5	0,30		Fríðað hús						Varðveislugildi mikíð.	
Spennistöð við Bárðarbrú	68,7	68,7	20,2		1970	Gluggalaus	1h			623,6	0,20	1h	Hluti af Bygðasafni Árnesinga, lóðarmörk breytast						Varðveislugildi mikíð.	
Háeyri (Eyrargata 28)	607,5	607,8	187,9	0,31	1937	Sleypt með búrújárnsklæðningu og risþaki.	1h + kj + ris			68,7			Spennistöð							
Reginn - Háeyri (Eyrargata 30)	1.118,7	1.187,0	207,9	0,18	1907	Timbur m.bárújárni, steinsleyptur kjallari, portbyggt risþak með miðjukvisli að sunnan, Norskt katalóghús.	1h + kj + ris	bls. 52	417	608,0	0,40	1h + ris	Heimilt að byggja bilgeymslu.							
Breiðablik (Eyrargata 32)	1.475,4	1.475,3	579,5	0,39	1916	Tvilyft steinsleypt hús mót götu áður verstun. Einlyft víðbygging úr timbri með 4 íbúðum, ekkí ljóst hvenær húsnæði var byggt. Allt húsið klætt með áli.	2h + ris + kj	bls. 23		1.118,7	0,23	1h + ris	Fríðað hús. Heimilt að byggja bilgeymslu.						Varðveislugildi mikíð.	
Björgvin (Eyrargata 32a, innkeyrsla frá Háeyrarvegi)	547,5	548,6	115,4	0,21	1915 (1953)	Sennilega er húsið frá 1915 rífið, eða þá að það hefur verið byggt utanum það síðar	1h		437	1.475,3	0,40	2h + ris	Ekkí gert ráð fyrir slækkun húss, nema hugsanlega bislags við víðbyggingu.						Varðveislugildi elsta hlutans mikíð.	
Stíghús I / Þórdísarhús (Eyrargata)	624,6	588,2	110,1	0,19	1985	Timbur, mansard þak, skúrþak, endurgerð á húsi sem þarna stóð og er horið. Bilsk byggður 2006.	1h + ris			548,6	0,30		Fríðað hús						Endurbætur æskilegar.	
Ásheimar (Eyrargata 36)	787,6	787,6	185,5	0,24	1940 1994	Sleypt á tveimur hæðum með hornluggum, valmáþak, bilskúr byggður 1994. Tvær íbúðir.	2h + kj			588,2	0,25	1h + ris	Hús er nýtt, endurgerð af gömlu en passar vel inni göltumyndina.							
Skjaldbreið (Eyrargata 38)	640,0	592,4	270,0	0,46	1909	Steinsleypt hús, kjallari, hæð og portbyggt ris, kvistar á suðurhlöð, suðvesturhorn skánsíð. Tvær íbúðir.	2h + ris	bls. 54	454	787,6	0,25	2h								
Bræðraborg (Eyrargata 40)	450,0	572,0	126,4	0,22	1939	Sleypt hús, búrújárnsklætt í funkisstil, kjallari og hæð, með valmáþaki.	1h + kj			592,4	0,46		Fríðað hús						Varðveislugildi mikíð.	
Merkigarður (Eyrargata 42)	278,0	347,7	174,2	0,50	1900	Timburhús, Mansard þak, búið að breyta gluggum í upprunalegt horf. Geymsla byggð 1935, í mjög lélegu ástandi.	1h + ris	bls. 47	445	450,0	0,32	1h	Lóðarmörk breytast vegna slígs.							
Einarshús (Eyrargata 42a)	900,0	806,2	178,0	0,22	1888 (1902)	Timburhús, ris, kvistar, Danskt hús	1h + kj + ris	bls. 26	444	278,0	0,60		Fríðað hús, lóðarmörk breytast vegna slígs.						Varðveislugildi mikíð.	
Mörk (Eyrargata 44)	262,0	262,6	207,7	0,79	1938	Sleypt hús á tveimur hæðum í funkisstil. Gamla símslóðin. Hornluggar og valmáþak.	2h + kj			806,2	0,28		Fríðað hús						Hefur menningarsögulegt varðveislugildi.	
Ingólfur (Eyrargata 44a)	180,0	181,7	124,7	0,69	1891	Timbur m.múrhuð, risþak, skúrþak - fyrra hús á lóð byggð 1891 brann	1h + kj + ris	bls. 43	88	262,6	0,80	2h								
Sjónarhóll (Nú Laugabúð) Eyrargata	117,0	149,3	72,0	0,48	1887	Timburhús, Mansard þak með bogalagi, húsinu hefur verið breytt fleiri sinnum í gegnum tíðina, lágt þak, Bygðasafn	1h + ris		84	181,7	0,70		Fríðað hús						Varðveislugildi mikíð.	
Garðhús I (Eyrargata 46a)	100,0	186,1	97,7	0,52	1897	Timbur m.bárújárni, portbyggt ris, skúrþak	1h + ris	bls. 34	80	149,3	0,50		Fríðað hús						Varðveislugildi mikíð.	
Garðhús II - Frimannshús (Eyrargata 46b)	600,0	464,0	61,6	0,13	1898 (1901)	Timbur m.bárújárni, nýr steinsleyptur grunnur, lágt ris, endurbýgt frá grunni 1990-1993, sagt vera byggt 1898 í Fmr.	2h	bls. 35	79	100,0	0,55		Fríðað hús						Varðveislugildi mikíð.	
Húsið	8.900,0	4.004,9	509,9	0,13	1765	Stokkbyggð timburhús, lóðrétt klæðning, hátt ris, lílir kvistar á norður- og suðurhlöð. FRIDLÝST, í eigu Þjóðminjasafns Íslands. Úthús frá 1914. Hýsir Bygðasafn Árnesinga. Hlaðinn garður einnig fríðlystur. Á lóðinni er einnig Eggjaskúrinn, hjallur, fjarhús og fjös, auk Assistentahússins.	1h + ris	bls. 39	19	600,0	0,20		Fríðað hús							Laga þarf skráningu á lóð. Heimilt að endurbýggja hlöðu á hlöðulöftum. Elsta húsið og fríðlyst. Varðveislugildi mikíð.
Assistentahúsið					1881	Bindingsverkhús með láréttu timburklæðningu, neðri hæð múrhuðað að innan, ris, minjasafn, FRIDLÝST, í eigu Þjóðminjasafns Íslands.	1h + ris	bls. 41	39	8.900,0	0,10		Þarf að laga skráningu á lóð.							Fríðlyst og varðveislugildi mikíð.
Læknishús (Eyrargata 55)	819,0	808,0	228,8	0,28	1916	Steinsleypt, portbyggt ris	1h + kj + ris	bls. 46		819,0	0,35	1h + ris	Heimilt að byggja bilgeymslu.						Varðveislugildi mikíð.	
Breiðaból (Eyrargata 57)	914,0	950,0	183,7	0,19	1932	Timbur m.bárújárni, ris, afr. af katalóghúsi, bygg á bilsk 1946	1h + kj + ris	bls. 24		914,0	0,25	1h + ris	Heimilt að byggja við til suðurs og/eða austurs.						Varðveislugildi mikíð.	
Stíghús II (Eyrargata 59)	445,0	477,3	130,5	0,27	1889	Timbur m.bárújárni, Mansard þak, Tvískipt hús, eldri hluti frá 1890, sá yngri frá 1960. Bilsk byggð 1952.	1h + ris	bls. 58	439	445,0	0,30								Varðveislugildi mikíð.	
Ásaber (við Eyrargötu 61)	751,3	751,3	139,3	0,19	1922	Steinsleypt, 1 hæð, ris og kjallari. Víðbygging frá 1957 úr timbri. Bárújárnsklætt.	1h + kj + ris	bls. 18		477,3	0,30	1h + ris							Varðveislugildi mikíð.	

\* Varðveislugildi byggir á Húsakönnun og Fornleifaskr. Gulir reitir = EKKI samræmi í skráningu á lóðarstærð Fríðað hús, 100 ára og eldri Hús byggð fyrir 1925 Önnur hús með varðveislugildi skv.

SKILMÁLATAFLA

Lóðir	Núverandi ástand						Húsa-könnun	Númer í fornleifaskýslu	Deiliskipulagstillaga				
	Lóðarstærð skv. FMR-grunni	Lóðarstærð skv. sveitarfélagsgrunni	Núv. byggmagn skv. fmr	Núv. nýtingarhlutfall	Byggingarár	Gerð húsa - Byggingarefni - Þakform - Starfsemi			Hæð húsa	Lóðarstærð skv. tillögu	Nýtingarhlutfall skv. tillögu	Hæð húsa	Athugasemdir
Heiti lóðar / húss													
Beitningaskúr (Eyrargata 63)		365,5		0,00	1921	Timbur, vesturhlíð klætt gömlum bátarþjólum, portbyggt ris, Ekki skráður í fmr-skrá en hús er um 48m². Frá 1991 í eigu Sjóminjasafns, frá 2011 í eigu Byggðasafns Árnesinga.	1h		365,5	0,30	1h	Heimilt að byggja við það að austanverðu.	Varðveislugildi mikið.
Óðinshús og Rafstöðin (Eyrargata 65) Byrgi 1	1.073,7	1.073,7	396,7	0,37	1913	Steinsteypa (sambyggð hús), lágt risþak, Óðinshús (1913) og Rafstöðin (1920) sambyggð, 2 geymslur b.ár 1918 og 1920	1h + kj		1.061,0	0,38		Óðinshús er friðað. Blönduð notkun og byggt í fjórum hlutum. Lóðarmörk breytast.	Varðveislugildi beggja húsa mikið.
Merkigil (Eyrargata 67)	681,5	778,4	247,2	0,32	1950	Timbur á einni hæð með risþaki. Tvær íbúðir. Bilskúr byggður 1957.	1h		778,4	0,35	1h + ris		
Ísaksbær (Ísakshús)					1890	Stöð áður austan við Kirkjuhús og vestan v.Garðbæ.		109				Friðað hús, vantar lóð	Varðveislugildi mikið.
Sólbakki (Eyrargata 69)	277,8	278,3	68,4	0,25	1956	Timbur, valmþak	1h		277,8	0,30	1h + ris		
Hlíð (Eyrargata 71)	439,7	439,7	80,6	0,18	1915	Timbur m.bárujarni, viðbygging úr steini, nýjasti hluti steinsteyptur, risþak, skúrþak	1h	bls. 38	439,7	0,30		Friðað hús	Varðveislugildi mikið.
Garðbær I (Eyrargata 73)	630,4	641,0	167,3	0,26	1897	Timbur m.bárujarni, hlutar múrhuðaðir, sambyggður bilskúr b.ár. 1996.	1h + ris	bls. 33	641,0	0,30		Friðað hús	Varðveislugildi mikið.
Garðshorn (Eyrargata 75)	632,0	632,7	45,5	0,07	1973	Lágrest timburhús.	1h		632,7	0,30	1h + ris		
Káragerði (Eyrargata 77)	291,0	432,6	243,4	0,56	1900	steypt (1958), Búið að breyta mikið, ekki talið sama hús í fornleifaskráningu.	1h + kj		432,6	0,56		Friðað hús	Endurbætur æskilegar.
Eyrargata 77a (bilskúrar)	251,0	251,1	104,0	0,42	1987	lágt ris, bilskúrslóð, 2 bilskúrar, annar 68,8 og hinn 35,2m2 að stærð	1h		251,1	0,42	1h		
Garðbær 2 (Eyrargata 79)	722,6	722,5	195,6	0,27	1926 (1927)	Timbur m.bárujarni, ein hæð á háum, steypum kjallara með portbyggu risi.	1h + kj + ris	bls. 34	722,5	0,35		Heimilt að stækka bilskúr allt að 60m2.	Varðveislugildi mikið.
Kirkjuhús (Guðmundarhús, Eyrargata 81)	1.204,0	869,7	214,8	0,25	1879	Tvilyft timburhús m.bárujarni, lágt ris og hefur tekið miklum breytingum. Bilsk. bygg.ár 1993	2h	bls. 44	869,7	0,30		Friðað hús	Varðveislugildi mikið.
Garðafell (Hjallavegur 1)	819,0	841,2	228,8	0,27	1961	Holsteinn og álkæðning. Einhalla þak	1h + kj		841,2	0,30			
Björgvín (Hjallavegur 3)	640,0	616,6	130,4	0,21	1900	Timbur með múrhúð, viðbygging steyppt og hláðin skv. Granna, risþak	1h + ris	bls. 21	616,6	0,30		Friðað hús	Endurbætur æskilegar.
Hlíðufell (Hjallavegur 2)	997,0	997,0	213,0	0,21	1955	Holsteinn, ris með kvistum til austurs og vesturs, bilsk byggður 1972	1h + ris		997,0	0,25			
Sandprýði (Háeyrarvegur 1)	802,9	802,8	180,3	0,22	1889	Bárujamsklætt timburhús, mikið breytt, einhalla skúrþak, bilskúr bygg. 2014 vantar í teiknigrunn	1h		802,9	0,25			Endurbætur æskilegar.
Háeyrarvegur 3	131,0	739,5	29,6	0,04	1952	Skúr (víkjandi), ekkert íbúðarhús	skúr		739,5	0,29		Óbyggð lóð. Heimilt að byggja íbúðarhús og bilgeymslu.	
Háeyrarvegur 5	852,0	850,9	181,2	0,21	1983	Timbur, bilsk. byggður 1991	1h + ris		849,9	0,25			
Sigtún (Túngata 45)	595,0	595,0	188,6	0,32	1956	Bilskúr byggður 1978	1h + ris		595,0	0,35			
Tún (Túngata 45a)	420,3	415,3	85,4	0,21	1897	Timbur m.bárujarni, Masard þak. Nýuppgerð og ný viðbygging.	1h + ris	bls. 61	415,3	0,30		Friðað hús. Ekki búið að skrá viðbyggingu í fmr-grunn.	Varðveislugildi mikið.
Sunnutún (Túngata 47)	623,2	623,2	232,3	0,37	1960	Holsteinn/bárujarn, lágt þak (ská)	2h + kj		623,2	0,45		Heimilt að byggja bilgeymslu.	
Bráðræði (Túngata 49)	613,2	613,1	121,5	0,20	1900	Timbur m.bárujarni, Mansard þak - Nýuppgerð og nýleg viðbygging	1h + ris	bls. 21	613,1	0,35		Friðað hús	Varðveislugildi mikið.
Silfurtún (Túngötu 51)	887,3	890,2	155,3	0,17	1960	Funkis, steyppt, einhalla þak á 2 hæðum. Enginn bilskúr. Hæð í mæni ca.6m.	1h/2h		890,2	0,25		Heimilt að byggja bilgeymslu.	
Hátún (Túngata 53)	1.100,0	1.054,8	228,7	0,22	1953	Timbur, á steypum kjallar. Bárujamsklætt.	1h + kj + ris		1.054,8	0,30		Heimilt að byggja bilgeymslu.	
Túngata 55	888,0	940,5	184,1	0,20	1972	Holsteinn, lágt ris, bilsk 1983	1h		940,5	0,25			
Túngata 57	800,0	858,5	99,0	0,12	1973	Steypt, lágt ris	1h		858,5	0,20		Heimilt að byggja bilgeymslu.	
Garðbær (Túngata 57b)	500,0	793,2	172,8	0,22	1970	Steypt, timbur, einhalla þak, bilsk b.ár 1987	1h		793,2	0,25			
Sjóminjasafn (Túngata 59)	1.045,0	1.491,2	147,0	0,10	1972	Steypt með timburklæðningu, risþak. Þakhæð norðurhluta hærrí en suðurhluta. Sjóminjasafn, hluti af Byggðasafni Árnesinga.	1h + ris		1.491,2	0,35		Heimilt að byggja viðbyggingu á 2 hæðum. Hámarks mænishæð sambærileg núv. byggingu.	
Smáratún (Túngata 61)	1.095,7	1095,8	261,3	0,24	1958	Steypt, risþak með kvisti, bilsk byggður 1982	1h+ris		1.095,7	0,30		Heimilt að byggja/þytja bilgeymslu, allt að 60m².	
Sælberg (Túngata 63)	922,3	922,2	206,9	0,23	1964	Steypt, risþak með kvistum	2h+ris		922,3	0,23			

\* Varðveislugildi byggir á Húsakönnun og Fornleifaskr. Gulrít reitir = Ekki samræmi í skráningu á lóðarstærð Friðað hús, 100 ára og eldri Hús byggð fyrir 1925 Önnur hús með varðveislugildri skv.