



# ÁRBORG - Breyting á deiliskipulagi við Nesbrú og Búðarstíg á Eyrarbakka



Deiliskipulag FYRIR breytingu, mkv. 1:1000



Deiliskipulag EFTIR breytingu, mkv. 1:1000

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 28. febrúar 2024 til 10. apríl 2024, var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann 21. febrúar 2024.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 23.5.2024



Yfirlitsmynd í mkv. 1:4.000

## Greinargerð

Um er að ræða breytingu á gildandi deiliskipulagi við Nesbrú og Búðarstíg á Eyrarbakka, sem samþykkt var þann 11. október 2006. Skipulagssvæðið afmarkast af götum Nesbrú, Túngötu, Bakarísstíg og Búðarstíg og er um 2,9 ha að stærð. Samkvæmt aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 nær deiliskipulagssvæðið til íbúðarbyggðar ÍB29 og er breytingin í samræmi við það.

## Helstu áherslur og markmið

Markmið með deiliskipulagsbreytingu þessari er að efla möguleika á uppbyggingu svæðisins þar sem ný hús falli sem best að aðliggjandi byggð. Skilmálar taka mið af gildandi deiliskipulagi svæðisins og tillögu að verndarsvæði í byggð, þar sem áhersla er lögð á að ný hús innan verndarsvæðisins falli að ríkjandi byggingargerð, sem einkennast af gömlum stíl.

## Lýsing á breytingu

Breytingin felst í að lóðirnar Búðarstígur 18 og 18a eru sameinaðar í eina og verða eftir breytingu Búðarstígur 18. Auk þess felst breytingin í færslu á byggingarreit á lóðinni Nesbrú 4, þar sem fyrir er íbúðarhús ásamt frístandandi bílskúr. Breyting og færsla er gerð á byggingarreit, sem nær nú umhverfis þegar byggðan bílskúr ásamt íbúðarhúsi. Lóðamörk eru teiknuð upp skv. ósamþykktu lóðarblaði frá Eflu, en breytingar eru gerðar á byggingarreit.

## Aðalskipulag

Breytt skipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag, þar sem svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð. Í aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 segir um íbúðarsvæði: Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

## Verndarsvæði í byggð, húsakönnun og fornleifar

Á síðustu árum hefur verið unnið að verndarsvæði í byggð á Eyrarbakka, sem búið er að samþykka í bæjarstjórn Árborgar, en hefur enn ekki fengið staðfestingu ráðuneytisins. Samkvæmt tillögu að verndarsvæði er Nesbrú og Búðarstígur innan Reits 1 og á svæði með lágt varðveislugildi. Þar skal haft að leiðarljósi að ný hús falli vel að byggðinni sem fyrir er og taki mið af hlutföllum og svipmóti hennar. Ekki eru settir skilmálar fyrir einstök hús heldur taka skilmálar mið af því að beina endurgerð og nýbyggingum í þann farveg og málsmeðferð sem hæfir hverju húsi.

Húsakönnun liggur fyrir, unnin af Héraðsskjalasafni Árnesinga í samvinnu við Guðlaugu Ernu Jónsdóttur arkitekt. Þar kemur fram að núverandi hús Nesbrú 4 er hefðbundið hús á einni hæð með lágu rispaki frá 1979, með lágt varðveislugildi. Við Búðarstíg 20 er svipað hús frá 1982. Þessi hús voru byggð á grundvelli eldra skipulags en í breytingu frá 2006 var lögð áhersla á að ný hús skyldu byggð í gömlum stíl, svo þau féllu betur að eldri húsum innan reitsins, s.s. Steinsbæ I og II og Einarshafnarbæina.

Fyrir liggur *Forneifaskráning Eyrarbakka - verndarsvæði í byggð*, sem Kristín Sýlvía Ragnarsdóttir og Margrét Hrönn Hallmundsdóttir skráðu 2021 og Náttúrustofa Vestfjarða gaf út. Skv. skráningunni eru engar sýnilegar né skráðar minjar innan þeirra lóða sem breytingin nær til. Þó ber að hafa í huga að á Eyrarbakka geta víða leynst fornleifar og bent skal á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem hljóðar svo: *Ef fornminjar sem voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

## Skilmálar

Skilmálar fyrir nýtt hús á lóð Búðarstígs 18 haldast óbreyttir, þ.e. þar er hægt að reisa íbúðarhús skv. lið B. Ný einbýlishús og endurgerð eldri húsa, sbr. kafla 3.2 um húsaagerðir í greinargerð gildandi deiliskipulags. Þar segir:

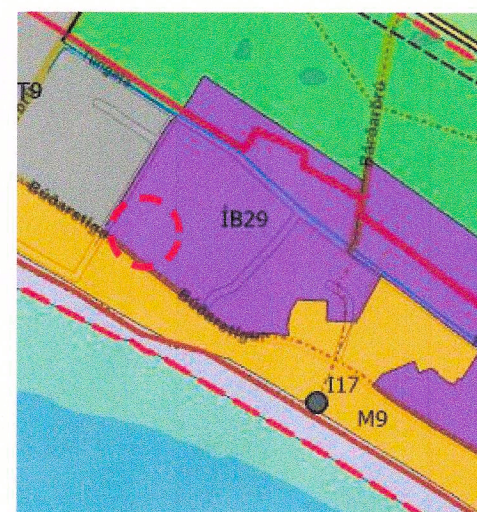
**Stærð húsa** að hámarki 200 m<sup>2</sup> auk skúrbygginga allt að 25-40m<sup>2</sup>. Hús geta verið 2 hæða með lágu risi, eða einnar hæðar með risi, þó ekki hærra en 7m. Þau geta verið byggð á hlaðinn eða steypnan grunn með GK allt að 1,3m yfir landhæð.

**Byggingarefni:** steinsteypa, timburklæðning, báruð málmklæðning, hleðsluveggir s.s. hraunhleðslur eða aðrar steinhleðslur.

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

**Þakhalli:** 10°-70° rispak, brotið þak (Mansard) eða bogapak (Samúelsþak).

Að öðru leyti gilda skipulags- og byggingarskilmálar gildandi deiliskipulags sem samþykkt var 11. október 2006 og staðfest í B-deild 18. desember 2006.



Hluti úr gildandi aðalskipulagi Árborgar 2020-2036

23.5.2024  
Skipulagsfulltrúi  
Sveitarfélagið Árborg  
*Guinn Frið*

## Skýringar:

	Mörk deiliskipulags		Núv. hús
	Mörk sem breyting nær til		Húsnúmer
	Byggingarreitur, hámark		Aðkoma að lóð
	Lóðamörk		Hæðarföldi byggingar
	Flatarmál lóðar í fermetrum		Göngustígur
	Nýtingarhlutfall á lóð		Hlaðnir garðar með kvóð um varðveistu

HEITI VERKS:

SVETARFÉLAGIÐ ÁRBORG  
EYRARBAKKI

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAG SVÆÐIS 1, EYRARBAKKA  
DEILISKIPULAGSBREYTING - NESBRÚ 4 OG BÚÐARSTÍGUR 18

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
201-039	1:1000 í A3	1/1
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
SR		29. janúar 2024

YFIRLITSTÚR/UNDIRSKRIF: *Adalinn Hermann* TEIKN. BREYTT: