

Deiliskipulag Búðarstígur 23, Eyrarbakka



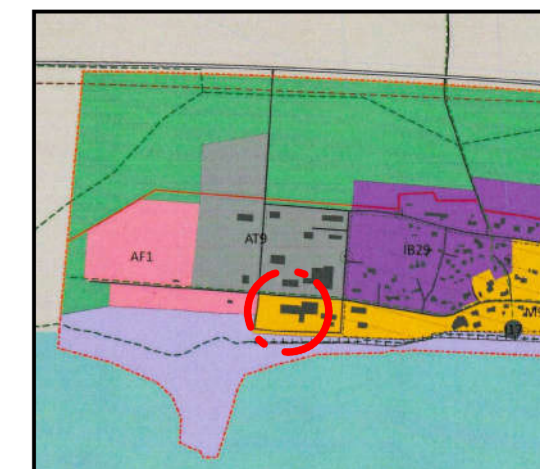
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR KVARDI 1:500

Greinargerð:
Inngangur:
 Deiliskipulag þetta nær til lóðarinnar Búðarstígur 23 (L165905) á Eyrarbakka. Um er að ræða nýtt deiliskipulag á lóðarinnar sem er 6.163,5 m² að stærð skv. Þjóðskrá Íslands. Á lóðinni er fyrir 1488,5 fermetrar húsnæðis. Lóðin er á miðsvæði M9 skv. aðalskipulagi Árborgar og samkvæmt því metti byggingarmagn á henni vera allt að 3700 fermetrar miðað við nýtingarhlutfallið 0,6 sem aðalskipulag heimilar. Skilgreindur er nýr byggingarreitur B1 sem gerir kleyft að byggja við núverandi hús á lóðinni.
Tengsl við aðrar áætlanir:
 Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi aðalskipulags Árborgar. Þar er það skilgreint sem miðsvæði M9. Um það segir í greinargerð aðalskipulags (tafla 14 síðu 33):
"Svæðið er blönduð landnotkun fyrir miðsvæði, verslun og þjónustu, samfélagsþjónustu, athafnasvæði og íbúðarbyggð. Ríkjandi landnotkun er miðsvæði. Innan svæðis er m.a. Eyrarbyggjakirkja og hús björgunarsveitarinnar.
Til að viðhalda sérstöku byggðamynstri er í deiliskipulagi lagt til að húsagerðir verði frjálssar og horfi til ákvæða sem sett eru um form og byggingarefni í verndaráætlun. Svæðið er hluti af verndarsvæði í byggð; sjá einnig kafla 7.3. Nýtingarhlutfall allt að 0,6.
Innan svæðisins eru frjálst hús; Assistenthúsið, Eyrarbyggjakirkja og Húsið; sjá kafla 7.3.1. Innan svæðisins eru tvær deiliskipulagsáætlanir í gildi."
Fornminjar:
 Vitað um fornminjar innan lóðarinnar. Sjóvarmegin við húsið á lóðinni er gamall sjóvarnargarður. Um hann segir í forleifaskráningu Margrétar

Hrannar Hallmundsdóttir frá 2018:
*"Staðhættir: Rétt aftan við iðnaðarhúsnæðið á Búðarstíg 23 sem er stórt hús við gömlu bryggjuna er grjóthlaðinn garður. Þetta eru leifar af gömlum sjóvarnargarði. Í ornefnaskrá Eyrarbakka segir: „með allri strandlengja Eyrarbyggkahrepps er hlaðinn garður sem nefndur er sjóvarnargarður. Sá sem fyrst hreyfði því máli var danskur verslunarstjóri D.C. Petersen um 1785 en lítið mun hafa verið gert fyrir en eftir flóðið mikla 1799 [Básendaflóð], er Lambertsen kaupmaður lét hlaða grjótgard með trjávirkri fyrir íbúðarhús og verslunarhús lengi er það eini varnargarðurinn. Þó hefur sá garður verið lengdur til austurs um 150 metra árið 1840. Síðan eru ýmsir kaflar hans hlaðnir upp og koma þá helst við sögu Einar Jónsson borgari. Þorleifur ríki Kolbeinsson og Guðmundur Ísleifsson. Sjóvarnargarðurinn er víðast 5-10 feta hár og þykkur að því skapi, að honum hefur hlaðist mikið af sandi sem er honum til styrktar. Enginn veit nú hve miklu sjóvarnargarðurinn hefur bjargað en öryggi íbúa á ströndinni er allt annað síðan hann kom, tekið hefur fyrir landbrotið og græð það upp er áður var í auðn og sandi." Minjalýsing: Garðurinn er um 1 m á hæð og um 1 m á breidd á þessu svæði. Þetta er hluti af elsta sjóvarnargarði á Eyrarbakka hann nær frá götunni sem liggur niður á bryggju og aftan við húsið þar er þvergarður sem er mikið hærrí og síðari tíma viðbót." Leitast skal við að halda garðinum óhreyfðum við framkvæmdir á lóðinni. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr.80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.
Skilmálar:
 Innan lóðar eru sýndur nýr byggingarreitur fyrir viðbyggingu við núverandi hús og skal viðbygging vera innan hans að öðru leiti en stakir byggingarhlutar eins og þakskegg og hugsanlegar svalir mega ná út fyrir hann.*

Byggingarreitur B-1:
 Í byggingarreit B-1 er heimilt að byggja tveggja hæða byggingu með risi, allt að 2000 fermetra. Hámarks mænishæð 10 metrar miðað við gólfkóta. Mænisstefna skal taka mið af núverandi húsum á lóð og er hún sýnd á deiliskipulagsupprætti. Hámarks veggshæð langhliða er 9,5 m. Viðbyggingin skal taka mið af eldra húsum á lóðinni hvað varðar form, efnis- og litaval. Heimilt er að þakskegg og svalir nái út fyrir byggingarreit
Veitur:
 Fráveita fer í veitukerfi sveitarfélagsins.
Sorp:
 Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Sorphirða, staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott og samkvæmt reglum sveitarfélagsins.
Regnvatn:
 Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóðar sem getur tekið við yfirborðsvatni í ríngingum og leysingum þannig að yfirborðsvatn renni smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.
Frágangur lóðar:
 Lóð skal vera snyrtileg og með malbikuðum bifreiðastæðum. Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum þannig að dregið verði úr ljósmengun eftir megni. Á uppdrætti er sýnt svæði innan lóðar þar sem gert er ráð fyrir upprunalegum gróðri sem má nýta til að

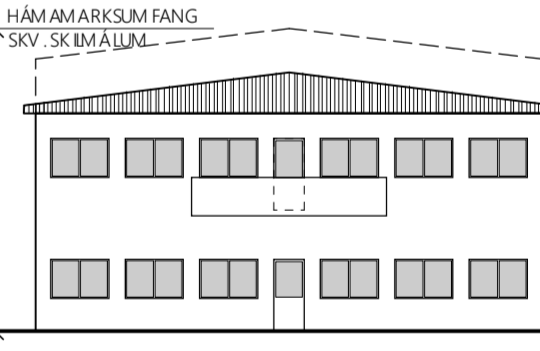
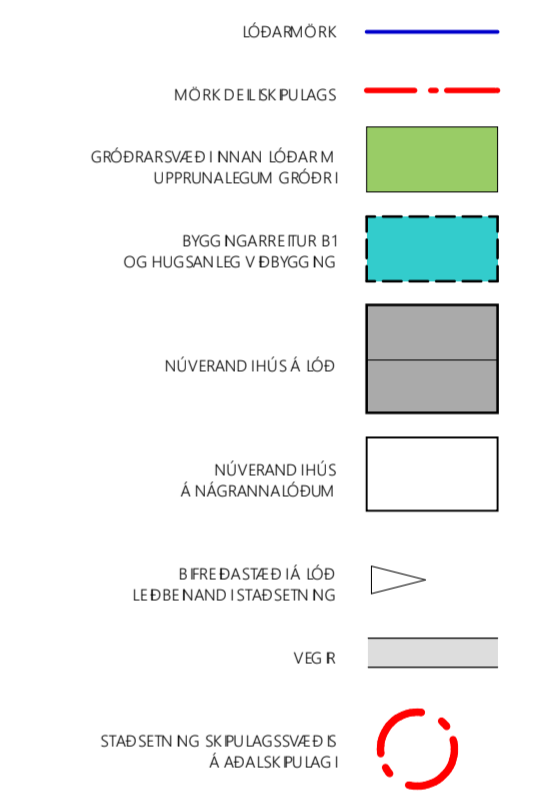
veita ofanvatni í jörð, sbr kafla um regnvatn hér fyrir framan.
Eldvarnir:
 Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnæssýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Slökkvivatn kemur úr brunahana í götu.
Umhverfisskýrsla:
 Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlanar nr. 105/2006. Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásýndaráhrif af byggingum og að aukinni byggð fylgir aukin umferð. Uppbygging á lóðinni er hagkvæm með tilliti til veitna og samgangna. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi og ekki þarf að raska landi til að tengja svæðið við grunnkerfi sveitarfélagsins. Þá mun yfirbragð byggingar taka mið af umhverfi og yfirbragði byggðar í kring. Ný bygginga á lóðinni mun ekki spilla verðmætum náttúruvörum. Uppbygging styrkir byggð í sveitarfélaginu og mætir eftirspurn eftir húsnæði í góðum tengslum við atvinnusvæði í héraðinu.
Kynning og samráð:
 Deiliskipulagið er unnið að höfðu samráði við lóðarhafa og sveitarfélagið. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum: Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst á vörðmánuðum 2023 og taki gildi haustið 2023.



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÁRBOGAR 2020-2036

Deiliskipulag þetta hefur fengið samþykkingu frá 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum. Það var auglýst frá _____ með aþugasamdrætti til _____
 Það var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í bæjarstjórn þann _____

Auglýsing um gildi stöku skipulagsbirtist íB-deild Stjórmanntínda þann _____2021



SKÝRINGARMYND ÚTLIT GAFL, KVARDI 1:250



TEIKNING.IS
 arkitektúr og umhverfi
 Gunnlaugur Jónsson tlf. 090462 2299
 arkitekt & skipulagsráðgjafi
 Hrauntingsa 85, 200 Kópavogi
 Sími: 824 4555 / 552 0294
 netfang: gunnlaugur@gmail.com

VERI:
 Deiliskipulag Búðarstígur 23
 Eyrarbakka
 KVARDI:
 1:500 / 1:250 / 1:10000 prentað á A-2
 TEIKNAD AF:
 GJ
 DAGS:
 12.6.2023