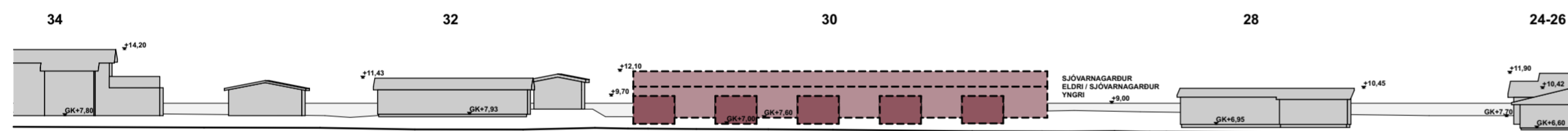


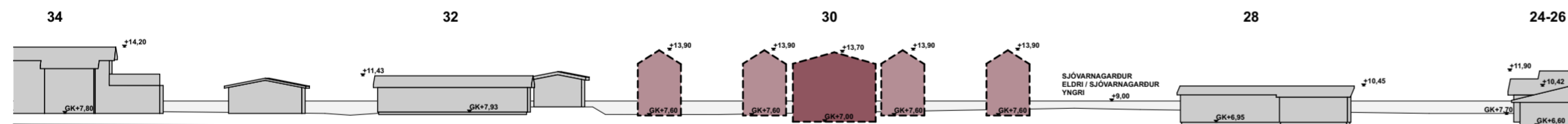
**SKIPULAGSUPPRÁTTUR** MKV 1:500  
Deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 12.12.2021.



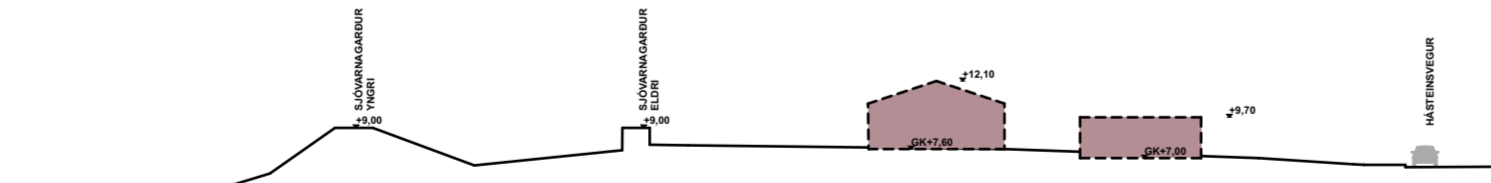
**SKIPULAGSUPPRÁTTUR** MKV 1:500  
Tillaga að breyttu deiliskipulagi



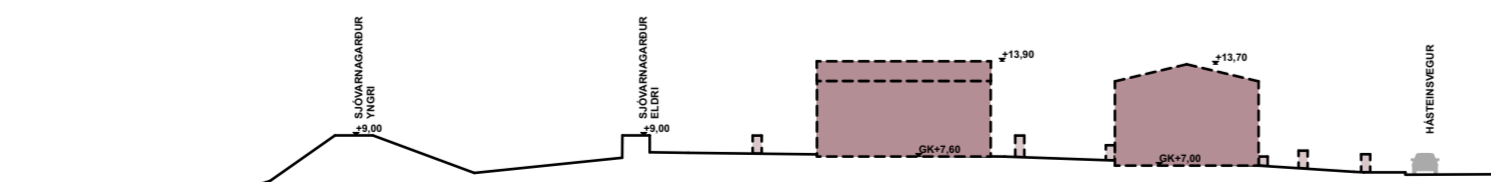
**GÖTUMYND HÁSTEINSVEGUR 24-34** MKV 1:500  
Deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 12.12.2021.



**GÖTUMYND HÁSTEINSVEGUR 24-34** MKV 1:500  
Tillaga að breyttu deiliskipulagi



**SNEIÐING Í GEGNUM LÓÐ HÁSTEINSVEGAR 30** MKV 1:500  
Deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 12.12.2021.



**SNEIÐING Í GEGNUM LÓÐ HÁSTEINSVEGAR 30** MKV 1:500  
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

**SKILMÁLATEIKNINGAR**

**Úrdráttur úr greinargerð og skilmálar**

Sjá alla greinargerð á bls. 02

**1. Inngangur**

Greinargerð þessi varðar tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar „Hásteinsvegur 30, Stokkseyri“. Nánar tiltekið sameinaðrar lóðar úr lóðum nr. 30 og 30a. Landeignanúmer L165718 og L226019.

Tillagan felur í sér að endurskoðun á forsendum uppbyggingar og notkun á lóðinni. Markmið tillögunar er að móta byggð sem tekur mið af sögu, staðhættum og byggingararfi Stokkseyrar. Einnig að hún taki mið af náttúrufrægum aðstæðum svæðisins og styðji við stefnu aðalskipulags Árborgar um örugga og sjálfbæra uppbyggingu á strandsvæðum sem eru viðkvæm fyrir sjávarflóðum.

**2. Skipulagsleg staða**

**2.1. Aðalskipulag Árborgar 2020–2036**

Samkvæmt Aðalskipulagi Árborgar 2020–2036 er lóðin skilgreind sem hluti af íbúðarbyggð, ÍB-37. Í stefnu og almennum skilmálum aðalskipulags fyrir íbúðarbyggð kemur meðal annars fram:

- Að heimilt sé að vera með gistingu í flokki I og II innan íbúðarbyggðar, fyrir allt að 10 manns, skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gistaðaði og skemmtanahald og að allar umsóknir um slíka gistingu skuli grenndarkynna.
- Að stýðjast við viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar fyrir landhæð á lagsvæðum vegna hækkingar sjávarstöðu og sjávarflóðahættu.
- Að byggð skuli vera lágreist, 1–3 hæðir og nýtingarhlutfall á bilinu 0,2–0,4.

Tillagan samræmist stefnu Aðalskipulags Árborgar 2020–2036.

**2.2. Gildandi deiliskipulag**

Í gildi er deiliskipulag „Hásteinsvegur 30, Stokkseyri“, samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann 12.12.2001. Deiliskipulagið tekur til lóðanna Hásteinsvegur 30 og 30a sem samkvæmt gildandi skipulagi eru sameinaðar í eina lóð, Hásteinsvegur 30. Helstu skilmálar í gildandi deiliskipulagi eru:

- Heimilt að reisa einnar hæðar raðhús með fimm íbúðum og fimm stakstæða bílskúra úr steinsteypu.
- Mænisstefna raðhúss er samhliða götu en þak bílskúra er einhalla.
- Hámarks nýtingarhlutfall er 0,28.
- Skilgreining á lóðarmörkum, hæða og lagna komi fram á lóðarblaði.

Hér eru helstu skilmálar sem koma fram á uppdraetti gildandi deiliskipulags fyrir Hásteinsvegur 30, Stokkseyri:

Lóðarstærð:	2.196,8 m <sup>2</sup>
Íbúðafjöldi:	5 íbúðir
Hámarks nýtingarhlutfall:	0,28
Fjöldi bílastæða:	7 bst.
Fjöldi bílskúra:	5 stk.

**5. Skilmálar**

Heimilt er að byggja á lóðinni allt að fimm stakstæð tveggja hæða timburhús innan byggingarreita sem koma fram á skipulagsuppdraetti. Fjórir byggingarreitir eru staðsettir í röð við syðri hluta lóðar og einn við norðurhluta nær Hásteinsvegi. Byggingar á syðri hluta lóðar skulu vera tvíhalla með mænisstefnu skv. skipulagsuppdraetti en sú sem stendur á nyrðri hluta má vera tvíhalla eða með valmáþaki. Nota skal byggingarefni sem samræmast heildarhugmyndafræði tillögunar, þ.e. að klæðningar veggja verði úr timbri og þak verði annaðhvort bárujám í náttúrulegum ál-lit eða timburklæðning. Áhersla skal lögð á lágreista byggð, einföld húsforn, náttúruleg efni og að byggðin falli að sögulegu byggðarmynstri og landslagi Stokkseyrar.

Lágmarka skal gluggaopnarir á vestur- og austurhlíðum bygginga eins og hægt er til þess að tryggja næði milli bygginga og aðliggjandi lóða. Útsýnisgluggar verði staðsettir á suður- og norðurhlíðum bygginga, með útsýni til hafis og haga.

Allar byggingar á lóð skal hækka um 0,3 m frá jarðvegssýfirborði í samræmi við viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar um lágmarks landhæð á lagsvæðum. Viðmiðunargólfkóta má sjá á skipulagsuppdraetti. Hámarks hæðir koma fram á skilmálateikningum, mælt frá gólfkóta bygginga. Gert er ráð fyrir að byggingar verði smíðaðar annars staðar og fluttar á svæðið til að lágmarka rask á lóðinni og halda í náttúrulegt yfirborð lóðar eins og unnt er.

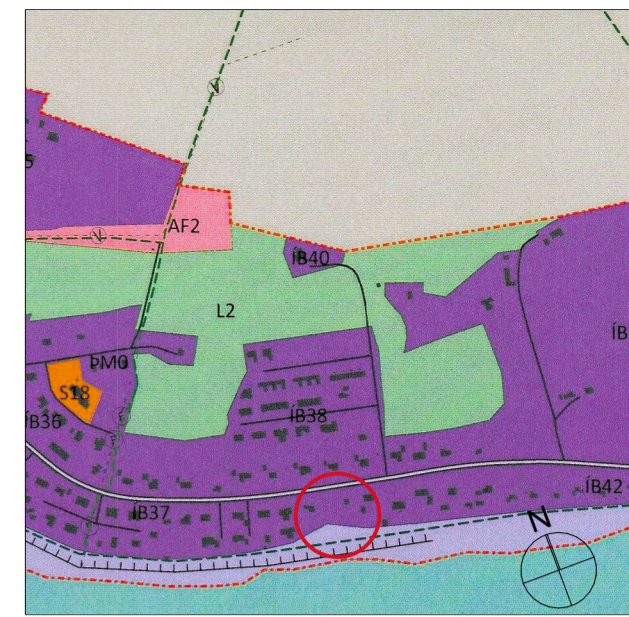
Innan lóðarinnar er heimilt að nýta öll mannvirki undir íbúðarbyggð og / eða gististarfsemi í flokki I og II samkvæmt reglugerð um veitingastaði, gistaðaði og skemmtanahald nr. 1277/2016. Ef allar byggingar verða undir gististarfsemi í flokki II skal gera ráð fyrir að ein þeirra falli undir algilda hönnun skv. byggingareglugerð. Gististarfsemin er hugsuð í smærri sniðum sem fellur að eðli byggðarinnar, staðaranda og yfirbragði svæðisins.

Við hönnun lóðar skal eftir fremsta megni reyna að halda í náttúrulegt yfirborð lóðar í kringum hús og stigakerfi að bílastæðum. Aðkoma að lóð verður frá Hásteinsvegi þar sem gert er ráð fyrir tveimur bílastæðaeiningum við götu og samtals sjö bílastæðum innan lóðar. Út frá bílastæðum skal gera stiga að hverju húsi með látlausri lýsingu. Griðhleðsluveggir skal nota til að afmarka séráfnótareiti og bílastæði til skjólmyndunar fyrir veðri og til að auka næði við byggingar. Griðhleðsluveggir eru sýndir á skipulagsuppdraetti og skýringarmyndum. Lóðin skal hönnuð sem ein heild. Gæta skal þess að ásynnd bygginga og nýting lóðar sé í samræmi við uppdraetti og skýringarmyndir. Nánari skilgreiningar lóðarmarka, hæða og lagna verða sýnd á lóðarblaði.

Gera skal ráð fyrir soppgeymslu innan lóðar í samræmi við gildandi reglugerðir og samþykktir sveitarfélagsins Árborgar. Sorpplát skulu felld inn í grjóthleðslur við bílastæði til að draga úr sjónrænum áhrifum.

**5.1. Stærðir**

Lóðarstærð:	2.196,8 m <sup>2</sup>
Hámarks nýtingarhlutfall:	0,28
Fjöldi bílastæða á lóð:	7 bst.



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÁRBORGAR 2020-2036

**SKÝRINGAR / TÁKN**

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Steinhleðsluveggir (leiðbeinandi)
- Hús til niðurrifs
- Stigar innan lóðar (leiðbeinandi)
- Sorp
- Götur
- △ Bílastæði innan lóðar
- 30 Húsnúmer
- F=xxxm<sup>2</sup> Lóðarstærð
- N<x,xx Hámarks nýtingarhlutfall
- 2H Fjöldi hæða leyfður
- ↔ Mænisstefna

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. Skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Árborgar þann \_\_\_\_ 20\_\_ og í Bæjarstjórn Árborgar þann \_\_\_\_ 20\_\_

F.h. Sveitarfélagsins Árborg

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdarfræsti til \_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_ 20\_\_

Breyting á deiliskipulagi Hásteinsvegur 30, Stokkseyri

Útgáfa dags: 03.06.2026

Blaðastærð: A2

BLS: 01 / 04

Skipulagsuppráttur / Skilmálateikningar / Úrdráttur úr greinargerð og skilmálar