



HÁSTEINSVEGUR 30, STOKKSEYRI

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Greinargerð

- 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 náttúrufarslegum aðstæðum svæðisins og styðji við stefnu aðalskipulags Árborgar um örugga og sjálfbæra uppbyggingu á strandsvæðum sem eru viðkvæm fyrir sjávarflóðum.

Deiliskipulagsbreytingin inniferlur eftirfarandi gögn:

- Deiliskipulagsuppráttur og skilmálateikningar ásamt údrætti úr greinargerð
- Greinargerð og skilmála
- Skýringarmyndir í formi skuggavarpsgreininga og þríviddarmynda

- 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, gististaði og skemmtanahald og að allar umsóknir um slíka gistingu skuli grenndarkynna.
- Að styðjast við viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar fyrir landhæð á lágsvæðum vegna hækkandi 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, Hásteinsveg 30. Helstu skilmálar í gildandi deiliskipulagi er 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 uppdrætti gildandi deiliskipulags fyrir Hásteinsveg 30, Stokkseyri:

Lóðarstærð:	2.196,8 m²
Íbúðafjöldi:	5 íbúðir
Hámarks nýtingarhlutfall:	0,28
Fjöldi bílastæða:	7 bst.
Fjöldi bílskúra:	5 stk.

- Almennar upplýsingar**

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi sem tekur eingöngu til lóðarinnar Hásteinsvegar 30 á Stokkseyri og við gildistöku hennar fellur úr gildi, gildandi deiliskipulag sem samþykkt var í bæjarstjórn Árborgar þann 12.12.2001. Skilmálar sem eru óbreyttir frá gildandi deiliskipulagi er felldir inn í breytt deiliskipulag. Deiliskipulagsbreytingin setur svo fram alla skilmála á skýran hátt; í greinargerð, uppráttum og skilmálateikningum.

Hér eftirfarandi er yfirlit yfir helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi sem fram koma í þessari breytingartillögu. Nánari skýringar koma fram á skipulagsupprætti, skilmálateikningum og skýringarmyndum.

- Heimild fyrir einnar hæðar raðhúsi með 5 íbúðum og 5 stakstæðum bílskúrum fellur niður og í stað verður heimilt að reisa 5 stakstæð tveggja hæða hús sem staðsett eru innan nýrra byggingarreita.
- Heimilt verður að vera með gististarfsemi í flokki I og II á lóðinni samkvæmt reglugerð nr. 1277/2016 í samræmi við aðalskipulag Árborgar 2020 – 2036.
- Afstöðu og fyrirkomulagi bílastæða verður breytt, en bílastæðafjöldi helst óbreyttur.
- Settir eru fram skilmálar um lágmarks gólfkóta vegna sjávarflóðahættu og koma þeir fram í skilmálum og á skipulagsupprætti.
- Settir eru fram skilmálar um arkitektúr, efnisnotkun, lóðarhönnun og frágang innan lóðar.

Skilmálar sem eru óbreyttir í tillögu að breyttu deiliskipulagi:

- Hámarks nýtingarhlutfall
- Fjöldi íbúðareininga/gistieininga
- Niðurrif á núverandi byggingum
- Bílastæðafjöldi á lóð

3.1. Forsaga deiliskipulagsbreytingar

Breytingartillagan byggir á fyrirspurn sem lögð var inn til skipulagsyfivalda í Árborg þann 15. desember 2025 þar sem óskað var eftir afstöðu til tillögunar sem grunnur að deiliskipulagsbreytingu. Fyrirspurnin var tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar Árborgar þann 14.01.2026 þar sem tekið var jákvætt í framlagða fyrirspurn varðandi breytingu á deiliskipulagi svæðisins og jafnframt var mælst til þess að fyrirspurnargögn yrðu kynnt fyrir nágrönnum áður en deiliskipulagsbreyting yrði formlega unnin, í samræmi við skilmála aðalskipulags Árborgar 2020-2036.

Í kjölfarið voru gögnin kynnt íbúum og hagaðilum innan um 100 m radiuss frá lóðinni. Athugasemdir bárust frá íbúum við Hásteinsveg nr. 25–29 og 31–34. Til þess að koma til móts við athugasemdirnar fóru höfundar deiliskipulagsbreytingarinnar, í samráði við Vegagerðina og skipulagsfulltrúa Árborgar að rýna forsendurnar, s.s. hæðargögn, sjávarstöðu og uppbyggingu sjóvarmargarða og í kjölfarið var ákveðið að lækka byggingar og gólfkóta svo þeir uppfylli kröfur Vegagerðarinnar í samræmi við staðbundar aðstæður á lóð. Aðrar athugasemdir lutu að byggðarmynstri og þéttleika og var því farið í að rýna núverandi byggðarmynstur nærliggjandi svæðis ásamt því að rýna aðstæður og útbúa til gögn til þess að hægt væri að átta sig betur á hvernig tillagan samræmist bæði núverandi og sögulegu byggðarmynsti svæðisins. Niðurstaða þessarar greiningarvinnu var að tillagan í breyttri mynd eftir að búið var að lækka gólfkóta og hæðir bygginga, falli mun betur að byggðarmynstri svæðisins en gildandi deiliskipulag gerir.

Uppfærð fyrirspurn ásamt innsendum athugasemdum og nýjum gögnum var tekin aftur fyrir á fundi skipulagsnefndar Árborgar þann 25.03.2026. Í bókun skipulagsnefndar kemur fram að með framlagningu nýrra gagna hafi verið gerð fullnægjandi grein fyrir áhrifum fyrirhugaðrar uppbyggingar, meðal annars með:

- Sneiðingum í gegnum lóðina
- Götumyndum sem sýna samanburð við gildandi heimildir deiliskipulags
- Skuggavarpsgreiningum
- Uppfærðum upplýsingum um gólfkóta bygginga í samræmi við leiðbeiningar Vegagerðarinnar

Með nýjum gögnum og greiningum hefur því brugðist við athugasemdum og ábendingum sem bárust eftir því sem við á.

Skipulagsnefnd taldi að fyrirhuguð uppbygging væri ekki til þess fallin að valda verulega meiri grenndaráhrifum en heimildir gildandi deiliskipulags og að í ákveðnum atriðum mætti ætla að áhrifin yrðu minni þar sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir samfelldri raðhúsalengju ásamt bílskúrum þvert yfir lóðina. Skipulagsnefnd gerði því ekki athugasemdir við að unnin yrði tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina þar sem framlagðar heimildir yrðu skilgreindar nánar og var fyrirspurnin samþykkt.

3.2. Yfirbragð og gerð núverandi byggðar á svæðinu

Byggðarmynstur Stokkseyrar þróaðist að stórum hluta áður en formlegt skipulag kom til sögunnar og bera elstu hlutar byggðarinnar skýr merki þess. Í skýrslunni kemur fram að húsum hafi gjarnan verið valinn staður eftir landslagi, hæðum og náttúrulegum aðstæðum fremur en eftir reglubundnum lóðamörkum eða götumynstri. Sjóvarnargarðurinn er einn af sterkustu móandi þáttum byggðarinnar og hefur frá lokum 19. aldar verið órjúfanlegur hluti af ásynd og þróun þorpsins.

Samkvæmt byggða- og húsakönnun Stokkseyrar frá 2010 eru mörg elstu hús svæðisins reist á árunum eftir Suðurlandsskjálftana 1896, einkum á tímabilinu 1896–1910, þegar timburhús tóku í auknum mæli við af eldri torfhúsum. Í könnuninni kemur fram að hús hafi gjarnan verið reist á eldri bæjarstæðum, byggðin hafi þróast í nánum tengslum við landslag og að staðsetning húsa hafi fremur ráðist af náttúrufarslegum aðstæðum en reglubundnu skipulagi. Sögulegt byggðarmynstur svæðisins einkennist því af smágerðri byggð lágreistra timburhúsa, gördum með steinhleðslum og lágreistum gróðri, fjölbreyttum húsastæðum og sterkri teningun við sjóvarnagarðinn, hafid og opið landslag í allar áttir. Í byggða- og húsakönnuninni er lögð áhersla á að nýbyggingar innan svæðisins taki mið af: stærðum, mælikvarða, mænisstefnu, efnisnotkun og yfirbragði eldri byggðar án þess að um beina eftiröpun sé að ræða.

Þéttbýlið stendur á lágrí malaröldu milli votlendis og sjávar þar sem náttúrufarslegar aðstæður settu byggðinni frá upphafi ákveðnar skorður. Byggðin er afmörkuð af sjóvarnargarði að sunnanverðu og votlendi að norðanverðu og einkennist landslagið af flötu strandsvæði, opnu hafýrmi, mýrlendi, tjörnum og viðáttumiklu útsýni.

Núverandi byggð meðfram Hásteinsvegi hefur þróast með þeim hætti að nýrri byggingum hefur verið komið fyrir á lóðum innan eldri bygginga eða þar sem eldri byggingar hafa víkið fyrir þeim nýju.

Núverandi byggð við Hásteinsveg einkennist af:

- Lágreistri byggð að mestu á 1-2 hæðum, byggðar á upphækkuðum skóklum eða gördum.
- Fjölbreyttri samsetningu húsa og útihúsa á lóðum.
- Smágerðum húsum með einföldum húsformum og tvihalla- eða valmápökum
- Bilum milli húsa sem skapa sterka tengingu við sjóvarnargarðinn
- Blöndu eldri húsa, frá 1910 til 1940 og húsa frá 1960 til 1980 og svo nýrri bygginga, byggðum eftir 1990.

3.3. Forsendur deiliskipulagsbreytingar

Tillagan felur í sér að endurskoða byggðarmynstur og byggingarheimildir innan lóðarinnar með það að markmiði að skapa lágreista og staðbundna byggð sem tekur mið af byggingararfi og sögu Stokkseyrar, landslagi og staðhættum ásamt náttúrufarslegum aðstæðum strandsvæðisins þar sem áhersla er m.a. á einfalдар smágerðar og lágreistar timburbyggingar með tvihalla og / eða valmápaks þökum, náttúrulegt yfirborð lóðar og steinhleðslur til afmörkunar og skjólmyndunar.

Til grundvallar tillögunar eru eftirfarandi gögn:

- Aðalskipulag Árborgar 2020-236.
- Viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar fyrir lágmarks land- og gólfhæð á lágsvæðum.
- Hönnunargögn vegna sjóvarnargarða frá Vegagerðinni.

3.4. Umhverfisáhrif

Deiliskipulagsbreytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Hún ekki talin hafa neikvæð áhrif á byggðarmynd, landslag eða birtuskilyrði nærliggjandi íbúðabyggðar. Tillagan heldur óbreyttu nýtingarhlutfalli og byggingarmagni ásamt því að fækka fjölda bygginga á lóð og aðlaga byggð að núverandi byggð við Hásteinsveg. Tillagan miðar að því að halda raski í lágmarki, styrkja tengingu byggðar við náttúrulegt landslag og dregur úr neikvæðum sjónáhrifum frá gildandi deiliskipulagi. Skuggavarpsgreiningar sýna að áhrif tillögunar vegna skuggavarps á nærliggjandi lóðir eru sambærileg eða minni en samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

3.5. Kvaðir

Ekki er vítað um neinar kvaðir á lóðinni.

3.6. Fornminjar

Ekki er kunnugt um fríðlýstar minjar á lóðinni en ef forleifar finnast við framkvæmdir skal fara með þær skv. Lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

- Skipulagstillagan**

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Hásteinsveg 30 á Stokkseyri byggir á greiningu á byggðarmynstri, byggingararfi, landslagi og náttúrufarslegum aðstæðum svæðisins ásamt stefnu Aðalskipulags Árborgar 2020–2036. Í stað samfelltú einnar hæðar raðhúsi þvert yfir lóðina og fimm steyptum bílskúrum við Hásteinsveg, er lagt til að heimila uppbyggingu fimm stakstæðra húsa sem taka mið af sögulegu byggðarmynstri svæðisins og aðlögun að núverandi byggð. Áhersla er lögð á að ný byggð falli að menningarlandslagi svæðisins og styðji við þau sérkenni sem skilgreind eru í byggða- og húsakönnun Stokkseyrar sem mikilvægt varðveislugildi byggðarinnar.

4.1. Markmið

Markmið þessarar deiliskipulagsbreytingar er að skapa sveigjanlega nýtingu sem heimilar bæði gististarfsemi og íbúðarbyggð í samræmi við skilmála aðalskipulags Árborgar 2020-2036 og móta byggð sem heimilar hóflega gististarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð og styður við verslun og þjónustu í bænum og fellur að sögu, staðhættum og byggingararfi Stokkseyrar.

4.2. Lýsing á tillögu

Eins og fram hefur komið byggir hugmyndafræði tillögunnar á rannsóknum á húsa- og byggðarsögu Stokkseyrar ásamt þeim sérstöku staðhættum sem er að finna á lóðinni og leggur áherslu á eftirfarandi:

TIMBURBYGGINGAR OG TVÍHALLA ÞÖK

Timburhús hafa verið hluti af byggingarhefð Stokkseyrar frá lokum 19. aldar, einkum eftir Suðurlandsskjálftana 1896 þegar torfhús hurfu og timburhús tóku við. Tvihalla þök, einföld form og hlutföll bygginga eru í samræmi við elstu hús bæjarins og götumyndina við Hásteinsveg. Timburklæðningar verða blanda af lokuðum flötum og hálflokuðum við útsvæði og glugga sem snúa að nágrönnum til að veita næði og friðhelgi innan sem utandyra.

GRJÓTHLEÐSLUR - SÖGULEG TILVÍSUN OG AFMÖRKUN

Grjóthleðsluveggir verða notaðir til að afmarka séránotafleti bygginga og bílastæði. Veggirnir munu búa til skjól fyrir útsvæði bygginga ásamt því að skapa næði fyrir íbúa og nággranna þeirra. Veggirnir verða unnir með nútíma aðferðum, þar sem grófu sjávargrjóti er komið fyrir í stálneti. Mögulega verða þeir hlaðnir annars staðar og fluttir á lóðina. Hleðslurnar þjóna sem hluti af byggingarlistinni sem einkenna lóðina með sterka skýrskotun í táknræna sögu fyrir byggð Stokkseyrar, þar sem steinhlaðnir garðar settu um aldri sterkan svip á lóðamörk og stíga sem lágu frá byggðinni til sjávar.

NÆÐI OG TENGING VIÐ HAFID

Hugmyndin er að neðri hæðin og grjóthleðsluveggirnir jarðtengi byggingarnar, veiti skjól og vernd fyrir náttúrunni og veðurfari á vel skilgreindum séránotareitum bygginga ásamt því að skapa næði gagnvart öðrum húsum á lóðinni og nágrönnum. Þegar komið er upp á efri hæð húsanna og sjónlínan komin yfir sjóvarnargarðinn opnast útsýnið til hafs og sjóndeildarhrings sem verður megin hluti af upplifuninni innan bygginganna.

RÝMI OG UPPLIFUN

Hugmyndafræði arkitektúrsins gengur því út á að draga fram andstæðurnar við kyrrð og ró og skapa beina tengingu við náttúruöflin þar sem birta, árstíðir og landslagið verður hluti af upplifunni.

- Skilmálar**

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

Lágmarka skal gluggaopnanir á vestur- og austuhliðum bygginga eins og hægt er til þess að tryggja næði milli bygginga og aðliggjandi lóða. Útsýnisluggar verði staðsettir á suður- og norðurhliðum bygginga, með útsýni til hafs og haga.

Allar byggingar á lóð skal hækka um 0,3 m frá jarðvegsyfirborði í samræmi við viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar um lágmarks landhæð á lágsvæðum. Viðmiðunargólfkóta má sjá á skipulagsupprætti. Hámarkshæðir 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, gististaði 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. byggingarreglugerð. 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 stígakerfi 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 stíga að hverju húsi með látlausri lýsingu. Grjóthleðsluveggir skal nota til að afmarka séránotareiti og bílastæði til skjólmyndunar fyrir veðri og til að auka næði við byggingar. Grjóthleðsluveggir eru sýndir á skipulagsupprætti og skýringarmyndum. Lóðin skal hönnuð sem ein heild. Gæta skal þess að ásynd bygginga og nýting lóðar sé í samræmi við upprætti og skýringarmyndir. Nánari skilgreiningar lóðarmarka, hæða og lagna verða sýnd á lóðarblaði.

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

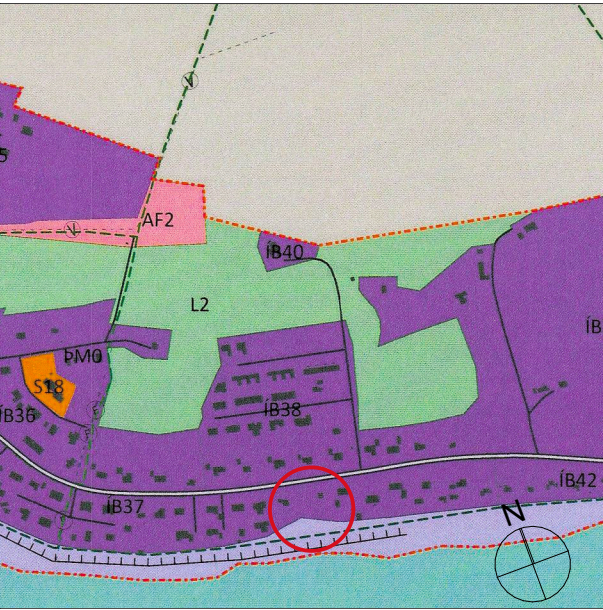
- Stærðir**

Lóðarstærð:	2.196,8 m²
Hámarks nýtingarhlutfall:	0,28
Fjöldi bílastæða á lóð:	7 bst.

- Málsmeðferð**

Deiliskipulagsbreyting þessi er unnin og kynnt samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillagan verður auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga og skipulagsreglugerðar og gefinn verður kostur á framlagningu athugasemda innan lögbundins frests. Við meðferð tillögunnar verður leitað umsagna viðeigandi umsagnaraðila eftir því sem tilfni er til.



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÁRBORGAR 2020-2036

— · —	Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
—	Lóðarmörk
	Byggingarreitir
	Steinhleðsluveggir (leiðbeinandi)
	Hús til niðurrifs
	Stigar innan lóðar (leiðbeinandi)
	Sorp
	Götur
	Bílastæði innan lóðar
30	Húsnúmer
F=xxxm²	Lóðarstærð
N<x,xx	Hámarks nýtingarhlutfall
2H	Fjöldi hæða leyfður
↔	Mænisstefna

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. 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 athugasemdarfresti 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: 02 / 04
Greinargerð og skilmálar

UNDRÁ	Undra ehf kt. 520220-0620 Hverfisgata 105 101 Reykjavík Ísland www.undra.is info@undra.is
Hans Heiðar Tryggvason arkitekt kt. 050475-5579 Fernando de Mendonça arkitekt kt. 100180-2439	