

**Sveitafélagið Árborg**

**Litla Sandvík, land 1.**

**Deiliskipulag**



## Efnisyfirlit

1.	Inngangur.....	4
1.1.	Markmið .....	4
1.2.	Skipulagsgögn.....	4
1.3.	Staða skipulagsmála – tengsl við aðrar áætlanir. ....	4
1.3.1	Aðalskipulag .....	4
1.3.2	Deiliskipulag .....	5
2.	Forsendur og staðhættir .....	5
2.1	Almennt .....	5
2.2	Skipulagsvæðið.....	5
2.3	Staðhættir .....	6
2.3.1	Veður .....	6
2.3.2	Gróður og lífríki .....	6
2.3.3	Fornminjar .....	7
3.	Deiliskipulag - skilmálar .....	7
3.1	Samgöngur .....	7
3.2	Frágangur lóðar .....	7
3.3	Sorp .....	7
3.4	Veitur og lagnir .....	7
3.5	Fráveita .....	8
3.6	Brunavarnir.....	8
3.7	Umhverfisáhrif .....	8
4.	Byggingaskilmálar .....	8
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir .....	8
4.2	Mæli- hæðarblöð .....	8
4.3	Byggingarheimildir.....	9

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við [41.gr.](#) skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillagan var samþykkt í Bæjarstjórn Árborgar

---

Tillagan var auglýst frá 00.00.2025, með athugasemdafresti til 00.00.2025

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann,

---

f.h. Bæjarstjórnar Árborgar

---

Vigfús Þór Hróbjartsson skipulagsfulltrúi

# 1. Inngangur

Ný deiliskipulagstillaga tekur til hluta úr landi Litlu Sandvíkur, landi 1. (L211951), sem staðsett er í dreifbýli í Sveitafélaginu Árborg.

Markmið skipulagsins er að gera ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúss, skemmu og smáhýsa ásamt nauðsynlegum innviðum.

Skipulagssvæðið nær til um 48.000 m<sup>2</sup>, sem er um þriðjungur af heildarstærð jarðarinnar (131.588 m<sup>2</sup>).

## 1.1. Markmið

Markmið með nýju deiliskipulagi er að:

- Afmarka byggingareiti fyrir íbúðarhús, skemmu og smáhýsi
- Tryggja aðkomu að svæðinu með akvegi og bílastæðum
- Leiða fráveitu innan lóðar með rotpróm
- Auka gróður til skjólmyndunar og bæta ásýnd svæðisins

## 1.2. Skipulagsgögn

Deiliskipulagið samanstendur af eftirfarandi gögnum:

- Yfirlitsmynd í mælikvarða 1:4000
- Deiliskipulagsuppdrætti í mælikvarða 1:1000
- Greinagerð

## 1.3. Staða skipulagsmála – tengsl við aðrar áætlanir.

### 1.3.1 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Árborgar er landið skilgreint sem landbúnaðarland í flokki L2:

*„Landbúnaðarland í flokki II-III og að hluta til í flokki I. Stærsti hluti lands er heppilegt til ræktunar. Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi, sem er jafnvel ótengd landbúnaði. Landspildur eru jafnan yfir 10 ha að stærð. Forðast skal að raska samfellu í góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjagerð. Hluti svæða getur hentað vel til skógræktar, skjólbeltaræktunar eða endurheimtar votlendis.“*

Deiliskipulagstillagan er því í samræmi við gildandi aðalskipulag Árborgar.

### 1.3.2 Deiliskipulag

Í dag er ekkert deiliskipulag í gildi á þessu svæði.

Gildandi deiliskipulag í næsta nágrenni:

- Deiliskipulag frístundahúsalóðar í landi Litlu-Sandvíkur.
- Deiliskipulag Nabbi 3.

## 2. Forsendur og staðhættir

### 2.1 Almennt

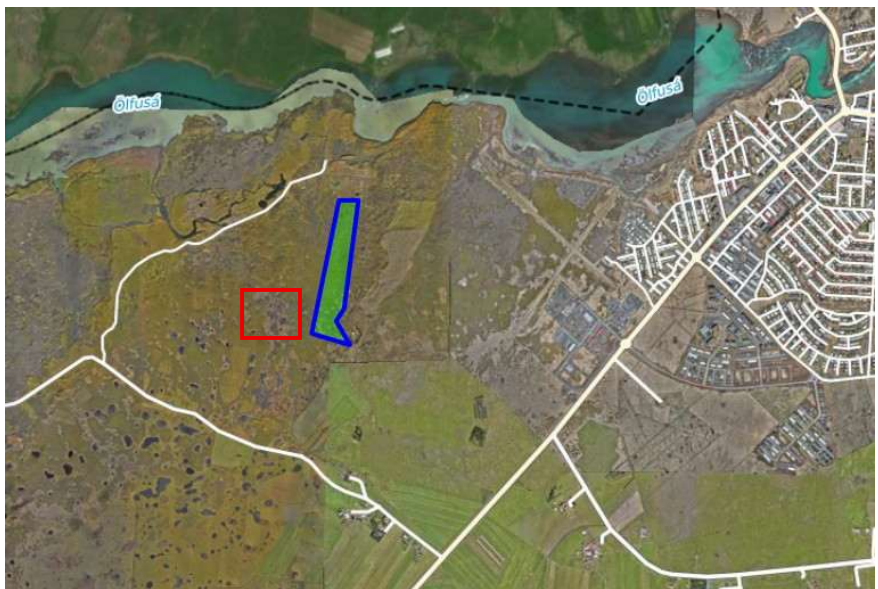
Svæðið sem skipuleggja á er hluti af jörðinni Litla Sandvík, land 1. (L211951). Landið er óræktað land og engin starfsemi er á jörðinni. Jörðin Litla Sandvík afmarkast af jörðinni Nabba í vestri, Litlu Sandvík spilda 1. í norðri, Litla Sandvík (L187651) í austri og Litlu Sandvík í suðri.

Jörðin er í eigu sömu aðila og land (L211951) og (L187651).

Deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir 3 byggingareitum innan lóðar og skal koma fyrir á þeim íbúðarhúsnæði, skemmu og litlum smáhýsum. Nýta skal tengsl milli eigenda lóða til að koma fyrir akvegi inn á deiliskipulagsvæði. Fara skal í að planta gróðri á lóð til skjólmyndunar og yndisauka.

### 2.2 Skipulagsvæðið

Deiliskipulagsvæði er um 48.000m<sup>2</sup> að stærð sem er hluti af jörðinn Litlu Sandvík L211951.



Mynd 1. Er fengin af kortavefsjá Árborga, afmörkun jarðar L211951 (blár) og afmörkun deiliskipulagsvæðis (rautt).

## 2.3 Staðhættir

### 2.3.1 Veður

Svæðið er í dag óbyggt land þar sem vindur hefur um áraraðir mótað það. Eins og sjá má á vindkortinu kemur mesti vindurinn úr norð-austri. Landið er flatlent og gróðurlaust og því getur þessi átt verið mjög hvöss. Einnig getur austan og sunnanáttin blásið vel.

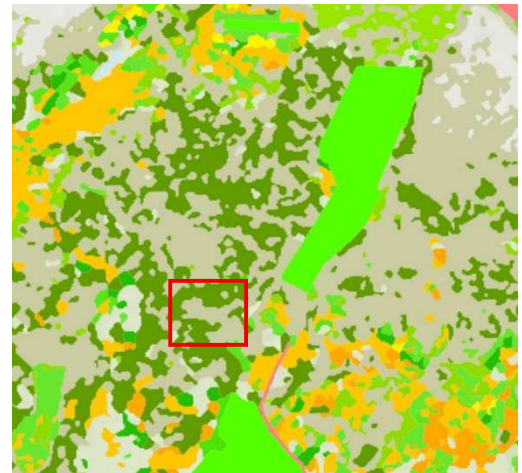


Mynd 2. Er af heimasíðu Veðurstofu Íslands - Vindatlas

### 2.3.2 Gróður og lífríki

Deiliskipulagsvæðið er flatlendur mói þar sem klappir stingast upp úr á víð og dreif.

Inn á kortavef Náttúrufræðistofnunar er svæðið skilgreint sem hraunlendi, moslendi og graslendi. Engar skógarplöntur né runnagróður eru á svæðinu en svæðið býður upp á að tré og runna plöntur geti þrífist þarna vel. Í næsta nágrenni, eða á frístundarlóð er búið að planta þó nokkrum gróðri sem dafnar vel.



Mynd 3. [www.kort.gis.is/mapview/?app=natt](http://www.kort.gis.is/mapview/?app=natt)



Mynd 4 - Séð yfir svæðið, mynd tekin í febrúar 2026.

### 2.3.3 Fornminjar

Ekki eru skráðar neinar fornminjar á svæðinu en Árborg er með í vinnslu skráningu fornminja fyrir allt sveitafélagið. Ef upp koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður að hafa samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.

## 3. Deiliskipulag - skilmálar

### 3.1 Samgöngur

Deiliskipulagsvæði liggur rétt vestan megin við Selfoss. Ekið er eftir Eyrarbakkaveg nr. 34 að Kaldaðarnesvegi. Út frá honum liggur vegslóð upp að frístundarlóð (L187651) og áfram að Litlu Sandvík land 2. (L211953).

Út frá vegslóðanum, rétta norðan megin við frístundarlóð sem er á landi Litla Sandvík (L16692) skal gera akaveg sem liggur að frístundarlóð (L187651) og þaðan inn á deiliskipulagsvæði. Þar sem akvegur liggur í gegnum land (L187651) þarf að fá skriflegt leyfi fyrir þverun yfir landið. Koma skal fyrir bílastæðum inn á byggingareiti en staðsetning þeirra er leiðbeinandi og skal útfærsla þeirra vera skilgreind í hönnun lóðar.

### 3.2 Frágangur lóðar

Leitast skal við að raska landi sem minnst og huga vel að umhverfinu. Leysa skal allt vatn af hörðum flötum út í náttúruna með blágrænum lausnum. Passa skal upp á náttúrulegar klappir og nýta þær til yndisauka. Landið er mjög bert og vindasamt og því skal koma fyrir gróðri á lóð til skjólmyndunar.

### 3.3 Sorp

Sorpgeymsla skal vera í lokuð rými og flokkun sorps skal fara eftir þeim viðmiðunarreglum sem sveitarfélagið gefur út. Staðsetning skýla er ekki bindandi heldur skal koma þeim fyrir á sem bestum stað fyrir aðkomu og losun.

### 3.4 Veitur og lagnir

Lóðin munu tengjast inn á almenn veitukerfi sveitafélagsins, dreifikerfi Rarik og Selfossveitur.

Þar sem ekkert heitt vatn er á svæðinu mun hitun hús vera með rafmagni.

### 3.5 Fráveita

Í aðalskiplagi Árborgar segir í kafla 6.3: „Í dreifbýli Árborgar er skólp hreinsað með rotþrómi“ Leysa skal því allt frárennsli innan lóðar og koma fyrir rotþrómi. Leita skal samþykkis Heilbrigðiseftirliti Suðurlands um þessa framkvæmt svo hún sé eftir þeim reglum og stöðlum sem þeir setja.

### 3.6 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunarvarna Árnessýslu.

### 3.7 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Umhverfisáhrif mannvirkja í náttúrulegu umhverfi hefur alltaf neikvæð áhrif á ósnortið land. Til að koma til móts við neikvæð áhrif mannvirkja skal vinna með efnisval bygginga og móta þær og vegi fallega að landi svo sýnileiki þeirra sé sem minnstur / ein heild.

Jákvæðu áhrif tillögunnar eru þau að með henni er verið að stuðla að uppbyggingu í dreifbýli Árborgar.

## 4. Byggingaskilmálar

### 4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir sem lagðir eru fram fyrir byggingaryfirvöld Árborgar skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingareglugerð og önnur lög og reglugerðir sem kunna að koma til greina.

Aðaluppdrættir skulu sýna skipulag lóðar, hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, girðingar, aðkomuleiðir, bílastæði og annað sem skiptir máli. Fara skal eftir ákvæðum í byggingareglugerð.

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir nýjan byggingarreit fyrir íbúðarhús, skemmu, smáhýsi, aðkomuveg, bílastæði og frágang lóðar.

### 4.2 Mæli- hæðarblöð

Mæli og hæðarblöð skulu unnin eftir að deiliskipulagið hefur verið samþykkt. Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareit húsa, innakstur að byggingum, bílastæðafjölda, og kvaðir ef einhverjar eru. Áskilin er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast

geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá lóðar- og hæðarblað vera rétthærri en deiliskipulagsuppráttur. Hæðarblöð sýna hæðir við lóðarmörk (G) og gólfhæð bygginga (H).

#### 4.3 Byggingarheimildir

	Heiti	Byggingareitur	Grunnflötur hús
<b>A1</b>	Íbúðarhús	2100 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>A2</b>	Skemma	1500 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
<b>A3</b>	Smáhýsi	4200 m <sup>2</sup>	15-25 m <sup>2</sup> (hvert)
	<b>Samtals :</b>	<b>7800 m<sup>2</sup></b>	<b>550-600m<sup>2</sup></b>

##### **A1 Íbúðarhús**

Innan byggingareits sem skilgreindur er á uppdrætti má koma fyrir byggingu á einni til tveimur hæðum. Hámarks grunnflötur húss skal ekki vera stærri en 250m<sup>2</sup>. Húsagerð er frjálst en leitast skal við að útlit og litur falla eins vel og kostur er að umhverfi sínu.

##### **A2 Skemma**

Innan byggingareits sem skilgreindur er á uppdrætti má koma fyrir byggingu á einni hæð. Hámarks grunnflötur húss skal ekki vera stærri en 200m<sup>2</sup>. Mænishæð á húsi skal ekki vera meiri en 5m. Húsagerð er frjálst en leitast skal við að útlit og litur húss falli vel að umhverfi sínu.

##### **A3 Smáhýsi**

Heimilt er innan byggingareits að koma fyrir litlum smáhýsum 15-25 m<sup>2</sup> að stærð og hámarksfjölda húsa innan byggingareits er 6 hús.

Útfærslur og útlit húsa eru frjálsar en leitast skal við að hafa húsin þannig að þau falli vel inn í nánasta umhverfi og raski landi sem minnst.