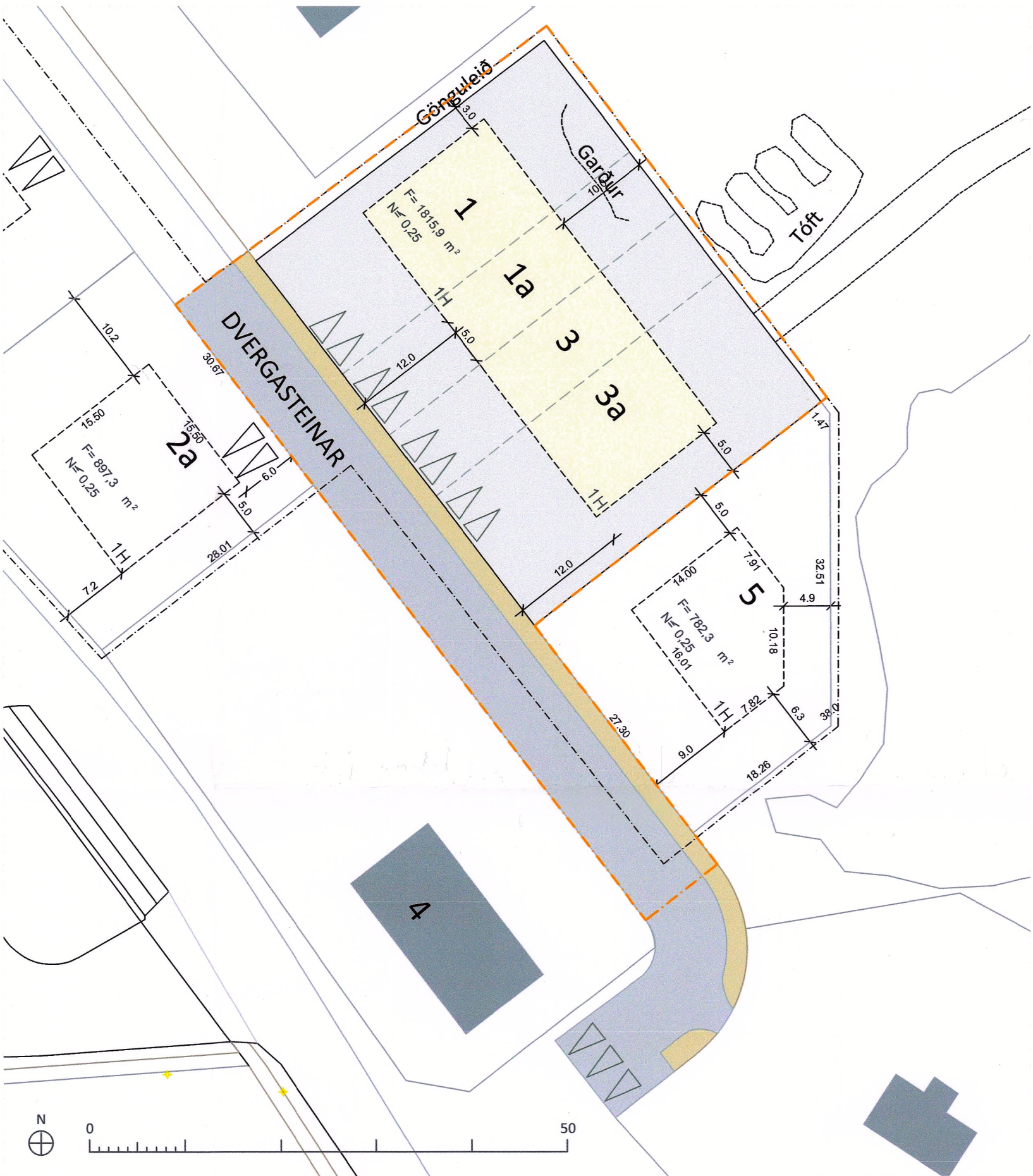
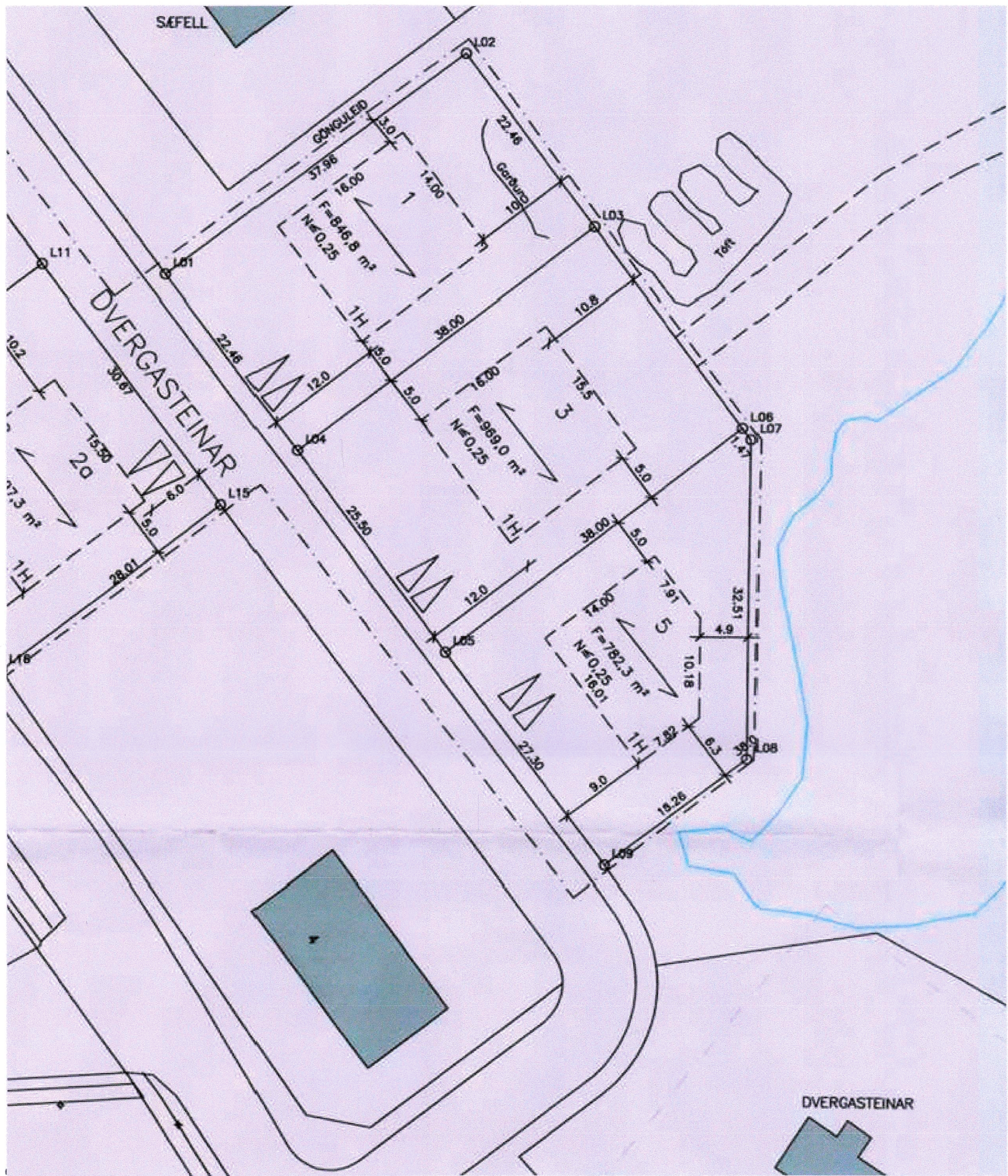


Dvergasteinar

Deiliskipulagsbreyting



BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500

GREINARGERÐ

Gerð er breyting á deiliskipulagi Dvergasteina, greinargerð og skipulagsuppdætti. Gerður er sameiginlegur byggingarreitur á lóðum nr. 1 og 3 og heimilt að byggja raðhús með 4 íbúðum í stað einbýlishúsa. Gatan Dvergasteinar er gerð að botnlanga í stað þess að heimill sé gegnumakstur. Svæði sem breytingin nær til er um 0,3 ha. Gildandi deiliskipulag fyrir Dvergasteina var samþykkt í september 2007. Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar þess skipulags.

Í Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 er Dvergasteinar innan íbúðarbyggðar ÍB35. Gert er ráð fyrir blöndu af einbýlis- og raðhúsum. Breytt deiliskipulag er í samræmi við stefnu aðalskipulags.

BYGGINGARLÝSING Í GILDANDI GREINARGERÐ

Gert er ráð fyrir 5 nýjum einbýlishúsalóðum við Dvergasteina. Heimilt

er að byggja hús með einni íbúð á hverri lóð. Hús skal staðsetja innan byggingarreits og skal nýtingarhlutfall vera innan þeirra marka sem sett eru á uppdætti. Bílskúr skal vera staðsettur innan byggingarreits og skal hann vera í framhaldi af bílastæðum á uppdætti. Heimilt er að reisa einnar hæðar hús með mænishæð allt að 5,5 m. Mænisstefna húsa skal vera samhliða götu. Gerð og form húsa skal vera samkvæmt byggingarreglugerð.

Nánari skilgreiningar lóðamarka, hæða og lagna verða sýnd á lóðablaði.

BYGGINGARLÝSING Í BREYTTI GREINARGERÐ

Gert er ráð fyrir 3 einbýlishúsalóðum við Dvergasteina 2, 2a og 5. Heimilt er að byggja hús með einni íbúð á hverri lóð.

Á lóðunum Dvergasteinar 1 og 3 er sameiginlegur byggingarreitur og heimilt að byggja raðhús með 4 íbúðum.

Hús skal staðsetja innan byggingarreits og skal nýtingarhlutfall vera

innan þeirra marka sem sett eru á uppdætti. Heimilt er að vera með bílskúr.

Heimilt er að reisa einnar hæðar hús með mænishæð allt að 5,5 m. Mænisstefna húsa skal vera samhliða götu. Gerð og form húsa skal vera samkvæmt byggingarreglugerð.

Nánari skilgreiningar lóðamarka, hæða og lagna verða sýnd á lóðablaði/merkjalýsingu.

UMHVERFISÁHRIF

Áhrif af breytingunni eru metin óveruleg/jákvæð. Með því að heimila fjölbreyttari húsagerðir þá vonast sveitarfélagið til að lóðirnar byggist upp. Með fjölgun íbúða má búast við heldur meiri akstri um götuna, en samt meira næði með því að gatan verði gerð að botnlanga.

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Eldri mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Gata
- Bílastæði til skýringar
- Gangstétt
- Fornminjar
- Lóðarnúmer
- Vatn/votlendi



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÁRBORGAR 2020-2036
Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn:

- Gildandi og breyttur deiliskipulagsuppdætti ásamt greinargerð

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdætti er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hlotið hefur málsmeðferð skv. 43. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulagsnefnd þann 19.6.2026 og í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborgar þann 22.4.2026. Tillagan var auglýst frá 30.4.2026 með athugasemdafresti til 15.6.2026.

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar Skipulagsfulltrúi
Sveitarfélagið Árborg

Nýkjús Þór Fróbjartsson

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 26. ágúst 2026

Dvergasteinar Sveitarfélagið Árborg Deiliskipulagsbreyting			
SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
114556	A2	ASK	IS/ABH
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:	
1:500	18.03.2026	---	