# DEILISKIPULAG

# Langholt 2 sunnan Oddgeirshólavegi
# í
# Flóahreppi

FLÓAHREPPUR

GREINARGERÐ

Dags. 08.06.2026
Breytt eftir auglýsingu,
dags. 22.09.2026



## Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

var samþykkt í

Skipulags- og byggingarnefnd

þann _____ 20____

Sveitarstjórn Flóahrepps

Þann _____ 2026

_____

Tillagan var auglýst frá _____2026

með athugasemdafresti til _____2026

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2026

# 1. Inngangur

**ALMENNT**

Deiliskipulag þetta nær til 18,53 ha spildu í landi Langholts 2 L166249 F2200870 í Flóahreppi. Skipulagssvæðið er um 400 m austan við húsaþyrpingu bæjanna í Langholti og sunnan Oddgeirshólavegs (3151). Tilefnið er að landeigandi ætlar að skipta sex lóðum frá jörðinni þar sem hægt verði að eiga heimili og njóta þess sem náttúran og umhverfið býður upp á í nálægð við Hvítá og Selfoss. Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 þar sem allar meginforsendur þess koma fram og þróun uppbyggingar á svæðum í nágrenni við Langholti. Byggingarheimildir og fjarlægð byggingareita frá vegi er í samræmi við gildandi deiliskipulag á aðliggjandi svæði „Langholt 2 í Flóahreppi“ dags. 25.04.2018. Skipulagssvæðið er utan verndarsvæðis og er ekki á landbúnaðarlandi í flokki I og II.
Aðliggjandi landeignir eru Langholtspartur L166250 og Oddgeirshólar 1 og 3 L166268.

Skipulagssvæðið er staðsett á svæði sem hefur verið nýtt til hrossabeitar í mörg ár. Gróðurfar er fjölbreytt og fuglalíf er ríkulegt. Því er það stefna deiliskipulags að halda uppbyggingu í norðurhluta svæðisins sem næst Oddgeirshólavegi. Mælst er til þess að takmarka svæði þar sem heimilt verði að gróðursetja hávaxin trjágróður til að draga úr áhrifum á vistkerfi.

**MARKMIÐ**

Markmið deiliskipulagsins er að bjóða upp á lóðir þar sem hægt verði að byggja íbúðarhús m.a. til að auka möguleika á áhugabúskap. Aðkoma verður frá Oddgeirhólavegi og á hverri lóð verði hægt að byggja íbúðarhús, gróðurhús, hesthús og skemmu. Byggingar falli vel að umhverfinu og hafi sem minnst áhrif á náttúru og landslag. Hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 1180 m².

**SKIPULAGSGÖGN**

Deiliskipulagið samanstendur af eftirfarandi gögnum:
Greinargerð: Deiliskipulag. Langholt 2 sunnan Oddgeirshólavegi. Dags. 08.06.2026, breytt eftir auglýsingu dags. 22.09.2026 , 8 bls.
Skipulagsuppdráttur: Deiliskipulag. Langholt 2 sunnan Oddgeirshólavegi í Flóahreppi, skipulagsuppdráttur. Dags. 08.06.2026, breytt eftir auglýsingu dags. 22.09.2026. Mkv. 1:2500.

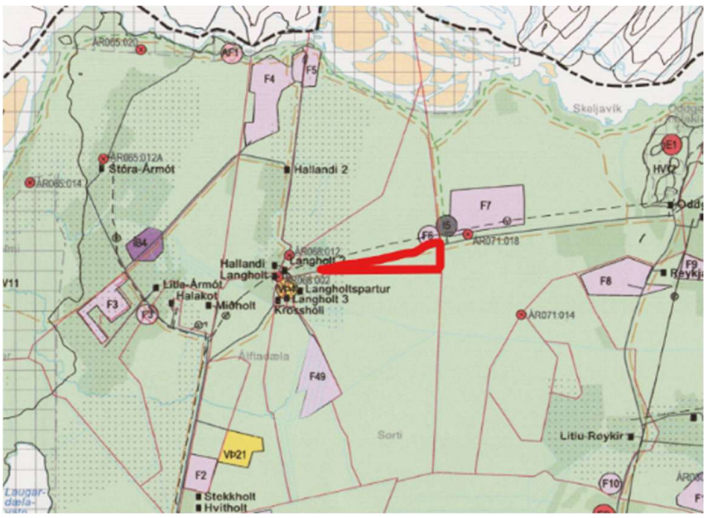
**SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ**

Deiliskipulagstillagan hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b.. Fallið var frá gerð lýsingar sbr. 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029.
Skipulagstillagan var kynnt síðsumars og reiknað er með að deiliskipulagið öðlist gildi í árslok 2026.
Deiliskipulagstillagan var send á Vegagerðina, Brunavarnir Árnessýslu, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Minjastofnun Íslands og Náttúruverndarstofnun til umsagnar. Umsagnir bárust frá Brunavarna Árnessýslu, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Minjastofnun Íslands, Vegagerðin og Náttúruverndarstofnun. Breytingar hafa verið gerðar á greinargerð deiliskipulags. Breyting var gerð á skipulagsuppdráttinn varðandi veghelgunarsvæði.

## 2. Staða skipulags

**AÐALSKIPULAG**

Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 er í gildi. Landnotkun á skipulagssvæðinu er landbúnaðarland. Stefna aðalskipulags fyrir landbúnaðarsvæði er sett fram í **kafla 2.4.1 Landbúnaðarsvæði**. Þar segir meðal annars um byggingar á landbúnaðarlandi: „Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að reisa stök íbúðarhús sem ekki tengjast búrekstri. Stök hús skulu að jafnaði reist utan verndarsvæða og góðs landbúnaðarlands (í flokki I og II). Staðsetja skal ný hús í námunda við þá byggð sem fyrir er til að nýta sem best tengingar við þjóðvegi og önnur dreifikerfi sem eru fyrir hendi (sbr. kafla 2.4.9).“




*Mynd: Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. Skipulagssvæðið er sýnt með rauðri línu*

Í aðalskipulaginu kemur meðal annars fram að ásókn hefur verið undanfarin ár í að byggja stök mannvirki sem ekki tengjast beint þeirri landnotkun sem skilgreind er á viðkomandi svæði. Þetta á einnig við um ásókn í fasta búsetu í dreifbýli. Stefna aðalskipulags varðandi stakar framkvæmdir er sett fram í **kafla 2.4.9 Stakar framkvæmdir**: „stakar framkvæmdir eru heimilar á landbúnaðarsvæðum án þess að afmarka sérstaklega landnotkun í aðalskipulagi eins og lýst er hér á eftir. Þetta gildir til dæmis fyrir stök íbúðarhús....“. „Á landbúnaðarsvæðum er heimilt, að undangengnu deiliskipulagi eða grenndarkynningu, þar sem það á við, að veita leyfi fyrir stökum mannvirkjum án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.“ „Stök mannvirki skulu reist utan verndarsvæða og landbúnaðarlands í flokki I og II. Í hverju tilfelli verður lagt mat á líkleg áhrif mannvirkja á landslag, náttúru, minjar, samfélag o.fl. Huga þarf vel að sýnileika mannvirkja og meta mögulega hljóð- og lyktarmengun. Í öllum tilfellum skal afla tilskilinna leyfa, s.s. framkvæmda- eða byggingaleyfi frá sveitarstjórn. Mannvirki skulu taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbragð byggðar (kafli 2.2) eftir því sem við á.“

Heimilt er meðal annars að byggja stök íbúðarhús á landbúnaðarsvæðum m.a. til að auka möguleika á áhugabúskap. Ný hús skulu reist í nágrenni núverandi byggðar til að nýta sem best það þjónustukerfi sem fyrir er.

Einnig er í **kafla 2.2 Umhverfi og yfirbragð byggðar** sett fram stefna og markmið um yfirbragð byggðar, umgengni, lýsingu og fleira sem hafa ber í huga við útfærslu deiliskipulags.

Reiðleið er skilgreind meðfram Oddgeirshólavegi að sunnanverðu.

Norðaustan við skipulagssvæðinu er stök frístundalóð (F6) í landi Langholts 2. Í landi Oddgeirshóla 1 og 3 er skilgreint frístundabyggð (F7) á um 32 ha svæði. Borholur fyrir hitaveitu eru á iðnaðarsvæði (I5) skammt norðaustan við skipulagssvæðið.

**DEILISKIPULAG**

Norðan Oddgeirshólavegs er í gildi deiliskipulagið „*Langholt 2 í Flóahreppi*“ dags 25.04.2018. Skipulagið tekur til um 4 ha spildu úr landi Langholts 2 L166249 sem skipt er í tvær lóðir. Heimilt er að byggja íbúðarhús með bílskúr á 1-2 hæðum allt að 380 $m^2$ auk hesthúss/skemu allt að 400 $m^2$ samtals 780 $m^2$ á hverri lóð. Hámarks hæð mænis er 7 m miðað við gólfplötu, þakform og byggingarefni er frjálst. Aðkoma er frá Oddgeirshólavegi.

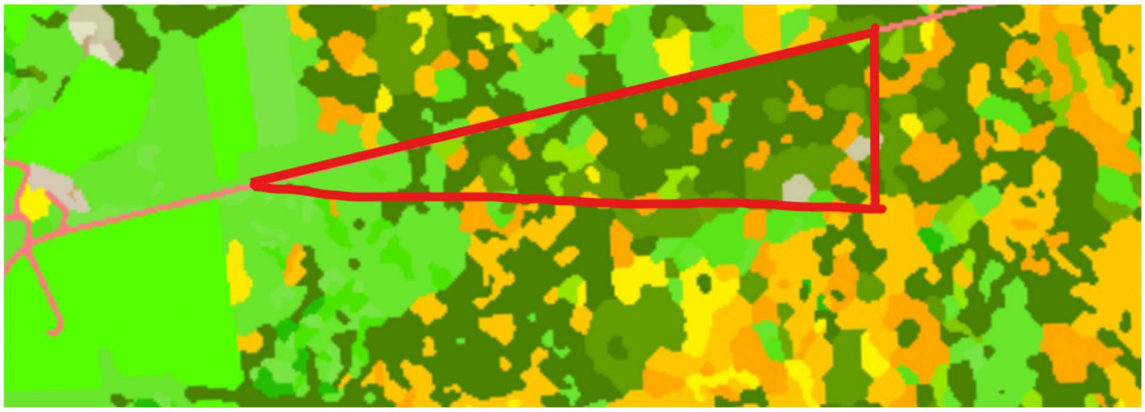
## 3. Forsendur

Skipulagssvæðið er um 18,53 ha og er sunnan við Oddgeirshólaveg (3151) sem er tengivegur. Veghelgunarsvæði tengivega er 15 m. Aðkoma er á tveim stöðum frá Oddgeirshólavegi. Afmörkun svæðisins til suðurs og austurs er í samræmi við gps-innmælingu jarðamarka sem fram fór 2017 vegna skráningu jarðamarka Langholts 2 á móti Langholtsparts L166250. Til norðurs fylgja skipulagsmörkin Oddgeirshólaveg um 6 metra sunnan kanti akbrautar.

Landið hefur lengi verið nýtt til hrossabeitar og plöntutegundir eru fjölmargar. Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunnar[1] er að finna tíu mismunandi vistgerðir: Hraungambravist, Runnamýravist á láglendi, Starungsmýravist, Tjarnastararflóavist, Gulstaraflóavist, Mosamóavist, Flagmóavist, Starmóavist, Lyngmóavist á laglendi og Víðikjarrvist. Jarðvatn stendur víða hátt en land fer lítið eða ekki undir vatn í leysingum og flóðum. Jarðvegur er víðast þykkur. Svæðið er mikilvægt fyrir fugla vegna fjölbreytts gróðurs og votlendis.

Vatnshlot er 103-209-G, Flói.

Tvær heimildir eru um fornminjar á skipulagssvæðinu (*heimild: Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla 1, FS444-07171, Fornleifastofnun Íslands 2021*), annars vegar um tóft eftir fjárskýli (ÁR-070:014) og hins vegar um mógrafir (ÁR-070:015).



*Mynd: vistgerðakort NÍ sótt 05.06.2026. Skipulagssvæðið er innan rauða þríhyrningsins.*

[1] Kortasjár | Náttúrufræðistofnun

## 4. Umhverfismat deiliskipulags

Áætlun deiliskipulags gerir ráð fyrir uppbyggingu sex íbúðarhúsa, hesthúsa og öðrum byggingum tengdum áhugabúskap. Hámarks byggingarmagn á skipulagssvæðinu er 7080 m².
Lóðirnar eru á landi sem hefur verið nýtt til beitar til langs tíma en uppbygging mannvirkja og rask á landi er takmarkað við svæði næst og meðfram Oddgeirshólavegi. Leggja þarf um 600 m aðkomuveg frá Oddgeirshólavegi.
Neysluvatn, hitaveita og rafmagn verður fengið frá veitulögnum í jaðri skipulagssvæðis meðfram Oddgeirshólavegi. Fráveita og vökvi frá lífrænum úrgangi frá hesthúsum er leidd í hreinsikerfi skv. gildandi reglugerðum. Því verður ekki um mengun umhverfis og vatnshlots að ræða vegna uppbyggingarinnar. Jarðvegsefni sem fellur til vegna uppgraftar verður nýtt við landslagsmótun á svæðinu. Uppbyggingin mun raska vistkerfi innan byggingarreita og hafa áhrif fuglalíf á svæðinu. Dregið er úr neikvæðum áhrifum með því að takmarka uppbygginguna til norður hluta skipulagssvæðis. Mælst er til þess að takmarka gróðursetningu trjágróðurs og draga úr röskun mikilvægrar vistkerfa og fuglalífs. Engar fornminjar verða fyrir röskun. Sjónræn áhrif vegna uppbyggingar eru töluverð þar sem byggt verður á svæði þar sem engar byggingar eru fyrir en er þó í samræmi við byggðamynstur í nágrenninu. Uppbyggingin er í samræmi við þróunin á nálægum jörðum þar sem skipulag lóðar fyrir áhugabúskap hefur verið samþykkt og er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem íbúum mun fjölga og stuðla að viðhaldi og uppbyggingu samfélagsins og auka þjónustu.

## 5. Byggingar- og skipulagsskilmálar

**BYGGINGARHEIMILDIR**

Á hverri lóð er skilgreindur byggingarreitur sem er um 3000 $m^2$ og skulu öll mannvirki staðsett innan hans.
Samanlagður grunnflötur bygginga á hverri lóð skal vera hámark 1180 m².
Innan byggingarreits má byggja eftirfarandi byggingar:

- Einbýlishús ásamt bílgeymslu sem má vera stakstæð eða sambyggð. Hámarkshæð bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 7,0 metrar. Byggingar mega vera 1-2 hæðir. Einbýlishús má vera að hámarki 300 m². Bílgeymsla má vera hámark 80 m². Samanlagður grunnflötur einbýlishúss og bílgeymslu skal vera að hámarki 380 m².
- Gróðurhús. Hámarks grunnflötur gróðurhúss er 60 $m^2$.
- Skemmu/hesthús. Hámarkshæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 7 metrar. Hámarks hæð veggja er 4,0 metrar. Byggingin skal vera ein hæð. Grunnflötur skemmu skal vera hámark 800 m².

Gera skal grein fyrir því með umsókn um byggingarleyfi hvernig aðgengi að slökkvivatni fyrir slökkvilið verður háttað.

**LÓÐIR**

Lóðarstærðir eru á bilinu 28.450,0 - 34.901,9 m². Lóðamörk eru hnitsett á skipulagsuppdrætti. Á lóðunum skulu vera næg bílastæði í samræmi við starfsemi á svæðinu. Jarðraski skal haldið í lágmarki og lögð er áhersla á að hafist verði handa við landmótun, frágang og uppgræðslu um leið og hverri byggingarframkvæmd líkur. Jarðvegsefni sem fellur til vegna uppgraftar í vegstæði og húsgrunnum skal notað til að móta landslag og mynda skjól í næsta umhverfi bygginga og vega eftir því sem kostur er.
Skipulagssvæðið er mikilvægt fuglasvæði (heimild NÍ) og innan þess eru mörg gróðurvistkerfi (sjá kafla 3). Því er mikilvægt að landrask vegna uppbyggingar og frágangs verði haldið á svæðinu milli

Oddgeirshólavegs og syðstu mörkum byggingarreita. Mælst er til þess að trjágróður verði ekki gróðursettur sunnan og vestan við gróðurlínu sem skilgreind er á skipulagsuppdrætti.

Gæta skal að því að tryggja aðgengi fyrir alla skv. byggingareglugerð. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða. Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

**AÐKOMA**

Aðkoma að skipulagssvæðið verður um tvo nýja afleggjara til suðurs frá Oddgeirshólavegi (3151). Tveir afleggjarar eru nú þegar frá Oddgeirshólavegi til norðurs, norðan skipulagssvæðisins. Fjarlægð milli afleggjara er 200-250 m. Burðaþol aðkomuvegar skal vera 32 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu. Tryggja skal að ekki séu hindranir á aðkomuleið slökkviliðs. Staðsetning afleggjara skal taka tillit til fornminja á svæðinu, **sjá kafla um Fornminja**.

**KVÖÐ**

Kvöð er um óhindraða umferð lóðareigenda einstakra lóða og þjónustuaðila um heimreiðar sínar.

**LJÓSVIST**

Útilýsing og lýsing í gróðurhúsi skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónæði.

**VEITUR**

**Rafveita.** Gert er ráð fyrir að byggingar tengist dreifikerfi Rarik: lagnir fylgja/liggja í heimreið eins og hægt er.

**Neysluvatn** er fengið frá vatnsveitu Flóahrepps. Lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir við vegi eins og hægt er. Aðgengi vegna viðhalds og reksturs vatnsveitulagna á vegum Vatnsveitu Flóahrepps skal vera ótakmarkað.

**Hitaveita** er fengin frá borholu í landi Oddgeirshóla 1 og 3.

**Fráveita.** Á hverri lóð verður frárennsli leitt í hreinsivirki og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 1450/2025 m.s.br. Leitast skal við að hafa sameiginlegt hreinsivirki bygginga innan lóða þar sem því verður við komið. Tryggja skal aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.

**Eldvarnir.** Næsta slökkvistöð er á Selfossi.

**LÍFRÆNN ÚRGANGUR**

Við gripahús skal vera lokuð taðþró eða sambærilegt til að safna upp lífrænum úrgangi ( t.a.m. tað, sag eða annað undirlag). Aðstaðan skal hafa botn sem er ekki gegndræpur með niðurfall sem tengd hreinsivirki.

**SORPHIRÐA**

Sorphirða verður í samræmi við gildandi reglur Flóahrepps hverju sinni. Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012, m.s.br.

**FORNMINJAR**

Tvær heimildir eru um fornminjar á skipulagssvæðinu: Litlaborg (ÁR-070:014) er líklega gömul fjárborg um 1 km austan við bæjarhól Langholtsparts og 40 m sunnan við veg milli Langholtshverfis og Oddgeirshóla. Mógrafir (ÁR-070:015) eru rúman 1 km austan við fyrrnefnda bæjarhól og tæplega

50 m sunnan við Litlaborg (*heimild: Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla 1, FS444-07171, Fornleifastofnun Íslands 2021*). Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 m.s.br. en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.“ Enn fremur er vísað í 21. grein sömu laga: „Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.“