Tillaga að deiliskipulagi
Lóðin Hellisland 36

Greinagerð
Staðsetning
Lóðin Hellisland 36 L188146, Selfossi hefur verið skilgreind sem íbúðalóð í aðalskipulagi. Lóðin liggur við Hellisland á Selfossi, norðvestan við Ölfusá. Samkvæmt aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði.

Forsendur
Markmiðið er að auka íbúðabyggð á svæðinu sem er í samræmi við gildandi aðalskipulag Árborgar.

Fornminjar
Talið er að litlar líkur séu á fornminjum á svæðinu. Ekki hefur verið framkvæmd fornleifakönnun. Ef einhverjar vísbendingar um fornleifar finnast við vinnu á svæðinu verður það samstundis tilkynnt til Fornleifastofnunar.

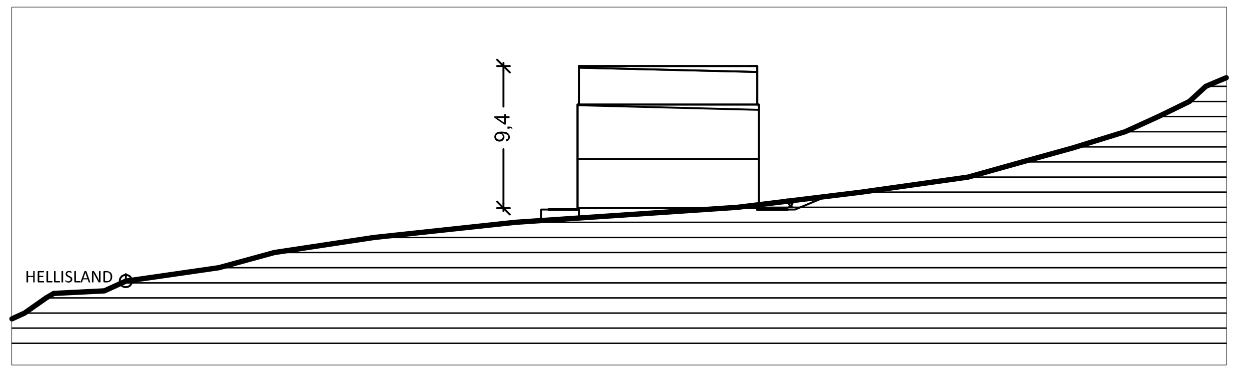
Umhverfismat
Deiliskipulag lóðanna kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Gildandi Deiliskipulag
Ekkert deiliskipulag hefur tekið formlegt gildi fyrir lóðina.

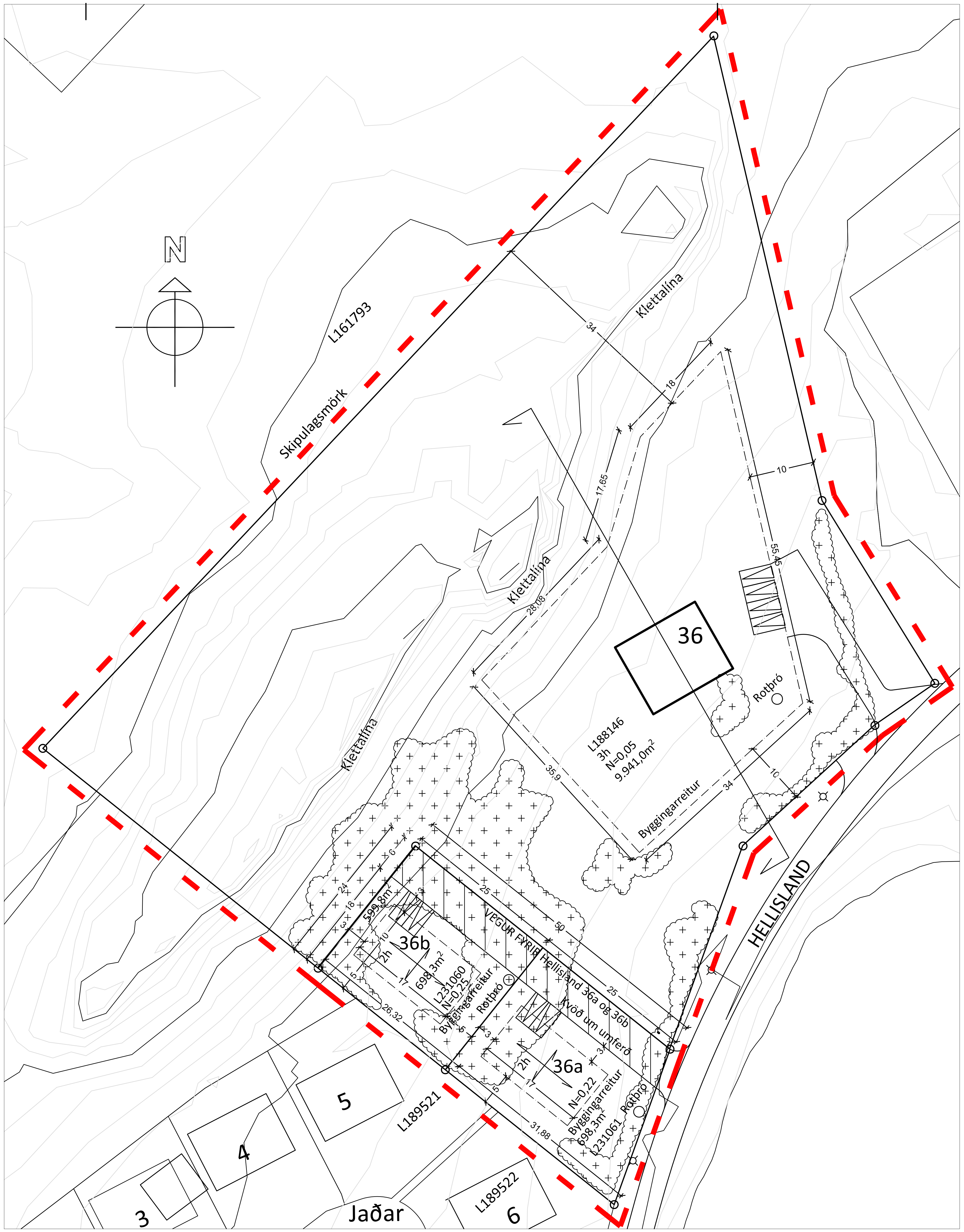
Deiliskipulag
Lóðinni er skipt upp í þrjár lóðir.
Á Hellislandi 36 verði heimilað að byggja annars vegar þriggja hæða íbúðarhús allt að 200 fermetra að grunnfleti og hins vegar vinnuaðstöðuhús allt að 70 fermetra. Efsta hæðin íbúðarhússins verður inndregin allt að 120 fermetrar og leyfilegt verður að byggja þar glerhýsi og þaksvalir. Vegghæð íbúðarhúsins er allt að 8,6 metrum. Vegghæð vinnuaðstöðuhúss er alt að 3,5 metrar.
Þakhalli verði allt að 0-45 gráðum.

Á lóðunum Hellislandi 36A og 36B á suðvesturenda heildarlóðarinnar verði heimilt að byggja einnar hæðar hús með allt að 150 fermetra grunnfleti og með 0-20 gráðu þakhalla. Vegghæð verði allt að 3,0 metrar frá gólfplötu og hámarks mænishæð 4,0m.
Tvö bílastæði verða við hvort hús við lóðirnar Hellislandi 36A og 36B.
Fjögur bílastæði verða við húsið á lóðarinni Hellislandi 36.
Fylgja skal ákvæðum gildandi reglugerðar varðandi aðgengi að rafmagni fyrir hleðslu rafmagnsbíla.
Frárennsli frá húsunum er tengt við rotþrær staðsettar á lóðunum.

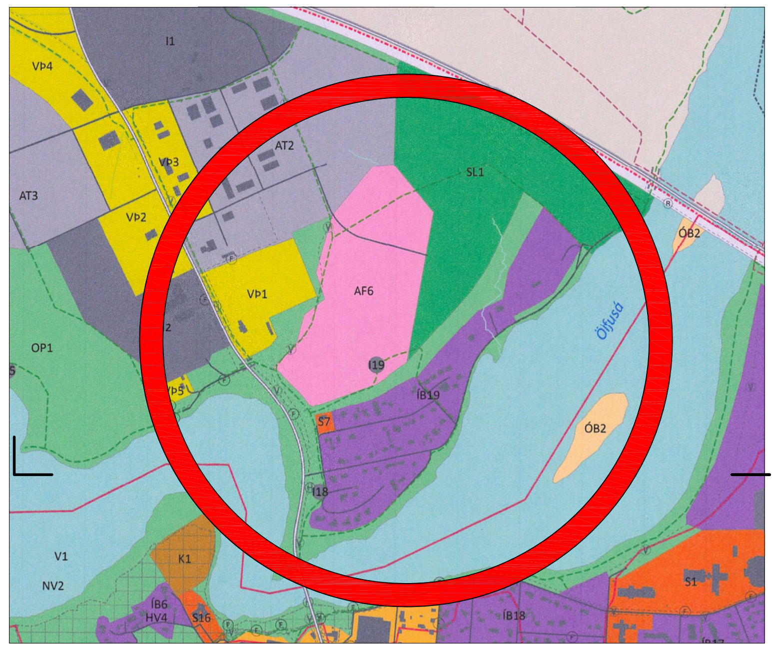
Kvaðir
Kvöð er um akstur í gegnum lóðina Hellisland 36A að lóðinni Hellisland 36B. Akvegur að lóðunum liggur í gegnum báðar lóðirnar. Samráð skal hafa við sveitarfélagið við nánari útfærlslu á vegatengingu fyrir lóðirnar Hellisland 36, 36a og 36b.



SNIÐ 1:500



| TILLAGA



Hluti aðalskipulags Árborgar 2020-2036

Skipulagsmörk / afmörkun svæði-sins sem breytingin nær til
Lóðarmörk
Byggingarreitur
Bílastæði
Trjágróður

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 40-42. GR. Í LÖGUM NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í ______________________
ÞANN: ________20____ OG Í ______________________
ÞANN: ________20____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ ____________20____ MEÐ
MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL ____________20_____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _______20____.

Hellisland 36
Árborg
Deiliskipula

Blaðastærð A2			
Hannað / teiknað :	ff	Verknúmer :	1922
Mælikvarði :	1/500	Dagsetning :	15.01.2025

Teikn.nr. 100

Aðalhönnuður :
Friðrik Friðriksson arkitekt Faí, Kt: 211256-4519

Studio F - arkitektar
Kelduhvammur 6, 220 Hafnarfjörður
Kt: 430707-1670 S: 571 0202 / 864 9610 Netf: studiof @ islandia.is