Sveitarfélagið
ÁRBORG

# SKIPULAGSLÝSING
## HELLISLAND 36
## SELFOSSI

**Studio F arkitektar**

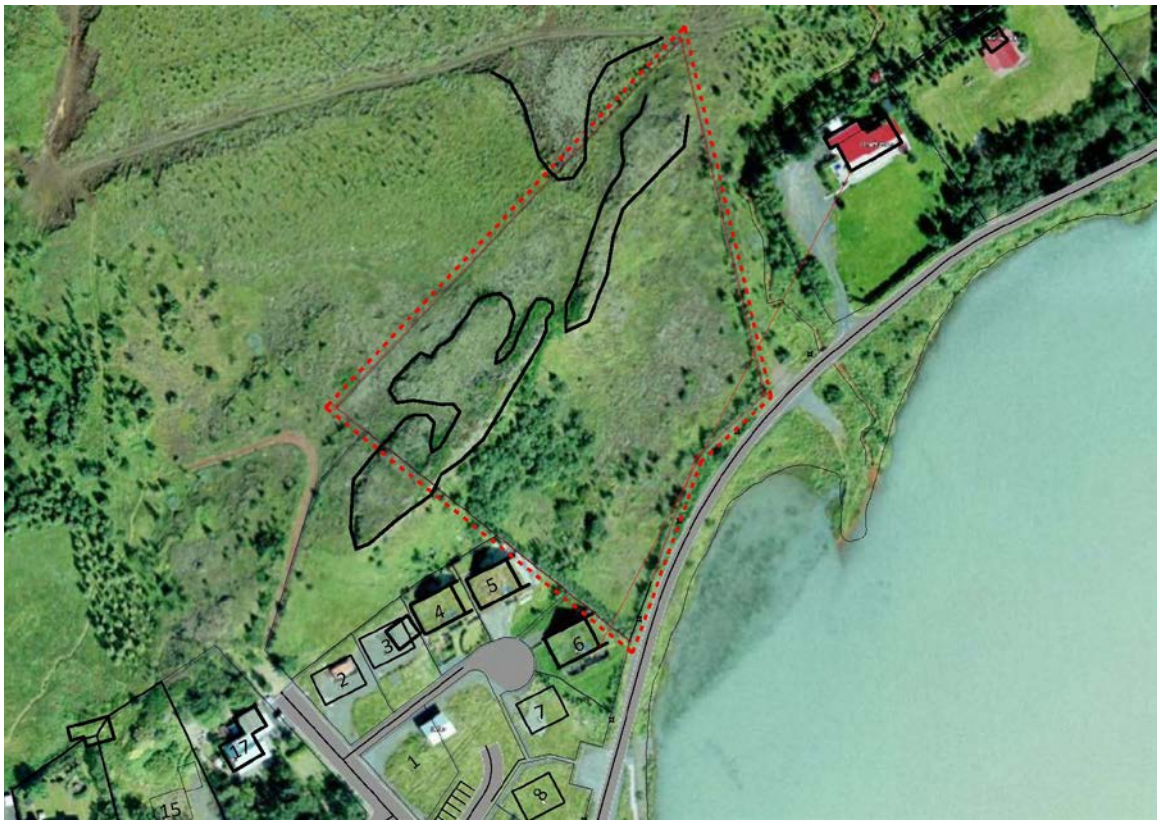
**Janúar 2020**

# Yfirlit

Inngangur ..... 3
Staðsetning og afmörkun svæðis ..... 3
Aðalskipulag ..... 4
Gildandi Deiliskipulag ..... 5
Deiliskipulag ..... 5
Forsendur ..... 6
Markmið skipulagsins ..... 6
Kvaðir ..... 6
Fornminjar ..... 6
Umhverfismat ..... 7
Kynning, samráð og skipulagsferlið ..... 7

## Inngangur

Í Árborg hefur verið gríðarlega mikil uppbygging á undanförnum árum og mikil ásókn í íbúðarhúsnæði á svæðinu, einkum og sér í lagi ásókn í auðar og óbyggðar lóðir. Lóðin Hellisland 36, Selfossi hefur verið skilgreind sem íbúðalóð í aðalskipulagi. Hún er óbyggð í dag. Með breytingunni sem nú er verið að sækja um verður lóðinni skipt upp í þrjár lóðir. Byggð verða þrjú einbýlishús á lóðinni, þar af tvö í suðvesturenda lóðarinnar og þéttist því byggðin þar. Eitt einbýlishús verður í norðausturhluta lóðarinnar.




Deiliskipulagssvæði /Loftmynd

Hér er sett fram skipulagslýsing vegna deiliskipulagsáætlunar fyrir lóðina Hellisland 36, Selfossi í samræmi við 1.mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að deiliskipulagi lóðarinnar.

## Staðsetning og afmörkun svæðis

Lóðin liggur við Hellisland 36 á Selfossi, norðvestan við Ölfusá.

Heildarlóðin er samtals 11.066,8 fermetrar að stærð.

Fyrirhugað er að búa til tvær nýjar lóðir í vesturenda heildarlóðarinnar og byggja þar einbýlishús í svipaðri stærð og er í hverfinu vestan við heildarlóðina. Lóðirnar tvær í vesturenda heildarlóðarinnar verða um 600-700 fermetrar hvor.

Á sjálfri heildarlóðinni verður byggt einbýlishús, staðsett í austurhluta lóðarinnar. Lóðin í

austurendanum er 9.823,0 fermetrar að stærð.

Byggingarreitir verða neðan við klettabeltið. Landslag verður látið eins ósnortið og hægt er. Engar framkvæmdir fara fram fyrir ofan klettabeltið.

Nýr vegur er fyrirhugaður upp að einbýlishúsinu í norðaustur enda lóðarinnar. Annar vegur er fyrirhugaður að húsunum í suðvestur enda lóðarinnar.

## Íbúðarsvæði samkvæmt aðalskipulagi

Samkvæmt aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði. Það er því heimilað að vera með íbúðarbyggð á skipulagsreitnum og verður engin breyting þar á.

Íbúðabyggð er suðvestan við heildarlóðina. Nokkur hús eru norðaustan við heildarlóðina. Meiningin er að nýbyggingarnar falli vel að þeirri byggð sem fyrir er.

Úrdráttur úr breyttu aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

## Gildandi Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag hefur tekið formlegt gildi fyrir lóðina.

## Deiliskipulag

Byggingarskilmálar

Hellisland 36. Áætlað er að á lóðinni verði heimilað að byggja þrjú stakstæð íbúðarhús.

Tvær einbýlishúsalóðir verða í suðvesturenda heildarlóðarinnar. Þar verði heimilt að byggja tveggja hæða hús með allt að 150 fermetra grunnfleti og með 0-45 gráðu þakhalla. Vegghæð verði allt að 6 metrar frá gólfplötu 1. hæðar.

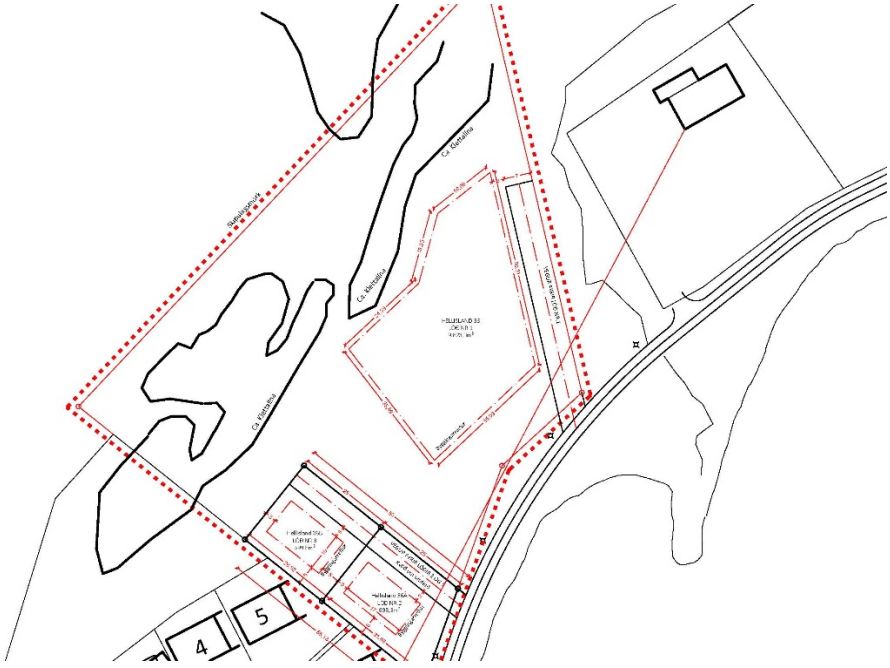
Á aðallóðinni verði heimilað að byggja þriggja hæða hús allt að 200 fermetra að grunnfleti. Efsta hæðin verður inndregin allt að 100 fermetrar og leyfilegt verður að byggja þar glerhýsi og þaksvalir. Vegghæð er allt að 8,6 metrum. Þakhalli verði allt að 0-45 gráðum.

Nýtingarhlutfall lóðanna verður 0.1

Bílastæði verða eftirfarandi:

- Tvö bílastæði verða á hvort hús við litlu lóðirnar.
- Fjögur bílastæði verða við húsið í norðausturenda lóðarinnar.

Fylgja skal ákvæðum gildandi reglugerðar varðandi aðgengi að rafmagni fyrir hleðslu rafmagnsbíla.



## Forsendur

Með deiliskipulaginu gefst eiganda lóðarinnar tækifæri til að nýta lóðina betur og þétta byggð í þessum hluta bæjarins. Deiliskipulagið hefur ekki áhrif á gildandi skipulag umhverfis svæðið.

## Markmið skipulagsins

Helstu markmið skipulagsins er að þétta núverandi byggð með nýtingu á lóð sem lengi hefur staðið auð en Hellisland 36 er í dag ekkert nýtt. Einnig er markmiðið að auka íbúðabyggð á svæðinu sem er í samræmi við gildandi aðalskipulag Árborgar.

## Kvaðir

Engar sérstakar kvaðir eru á svæðinu.

## 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.

## Kynning, samráð og skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verður send skipulagsstofnun eftir að sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögurnar. Skipulagsslýsing sem og deiliskipulagstillagan verður auglýst í blöðum og aðgengileg á heimasíðu Sveitarfélagsins Árborgar www.arborg.is auk þess að vera til sýnis á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa Árborgar. Almenningi verður gefin kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar um það sem betur má fara við skipulagsgerðina. Þeir sem hafa athugasemdir eða ábendingar við skipulagsgerðina er bent á að senda skriflega ábendingu á netfangið: bardur@arborg.is.

Samráðs og umsagnaraðilar:

- Skipulagsstofnun
- Selfossveitur
- HS veitur

Áætlun skipulagsgerðar

Eftirfarand eru drög að tímasetningum skipulagsferilsins, tímaætlanir geta tekið breytingum.

| | Janúar | Febrúar | Mars | Apríl | Maí | Júní |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Skipulagslýsing lögð fyrir skipulags -og byggingarnefnd og bæjarstjórn | | | | | | |
| Skipulagslýsing auglýst og send umsagnaraðilum (2.vikur) | | | | | | |
| Tillaga að deiliskipulagi tekið fyrir í skipulags- og byggingarnefnd /bæjarráði. | | | | | | |
| Auglýsingatími samkv. skipulagslögum (6. vikur) | | | | | | |
| Deiliskipulagstillagan tekin fyrir á ný í skipulags-og byggingarnefnd/bæjarráði. | | | | | | |
| Deiliskipulagtillagan send í B-Deild Stjórnartíðinda. | | | | | | |