

Skipulagsnúmer

Sveitarfélag

Undirnúmer

Dagsetning

7613

1400

360

3.10.2006



# Selhraun suður

DEILISKIPULAG

Greinargerð  
og skipulagsskilmálar

Útgáfa 0.1  
25.08.2006



Hafnarfjarðarbær  
Umhverfis og  
tæknisvið

ARKÍS

## EFNISYFIRLIT

<b>0</b>	<b>BREYTINGAR Á SKILMÁLUM</b> .....	<b>4</b>
0.1	Almennt.....	4
<b>1</b>	<b>ALMENNAR UPPLÝSINGAR</b> .....	<b>5</b>
1.1	Almennt.....	5
1.2	Skipulagsforsendur .....	5
1.3	Afmörkun og aðkoma.....	5
1.4	Landslag, gróður og veðurfar .....	5
1.5	Helstu markmið deiliskipulagsins .....	6
1.6	Tengingar, gatnakerfi, bílastæði og gönguleiðir .....	6
1.7	Ásýnd svæðisins .....	6
<b>2</b>	<b>ALMENNIR SKILMÁLAR</b> .....	<b>7</b>
2.1	Almennt.....	7
2.2	Hönnun og uppdrættir.....	7
2.3	Mæliblöð og hæðarblöð.....	7
2.4	Byggingareitir – byggingalínur .....	8
2.5	Húsagerðir.....	8
2.6	Skilti og merkingar .....	8
2.7	Bílastæði og bílageymslur .....	9
2.8	Sorpgeymslur.....	9
2.9	Frágangur lóða .....	9
2.10	Kvaðir á lóðum .....	9
2.11	Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar .....	9
<b>3</b>	<b>SÉRSTAKIR SKILMÁLAR</b> .....	<b>10</b>
3.1	Lóðir – yfirlit .....	10
3.2	Skilmálar fyrir einstakar lóðir .....	10
3.2.1	Norðurhella 1 .....	10
3.2.2	Norðurhella 2 .....	11
3.2.3	Norðurhella 3 .....	11
3.2.4	Norðurhella 4 .....	11
3.2.5	Norðurhella 5 .....	11
3.2.6	Norðurhella 6 .....	11
3.2.7	Norðurhella 7 .....	12
3.2.8	Norðurhella 8 .....	12
3.2.9	Norðurhella 9 .....	12
3.2.10	Norðurhella 10.....	12
3.2.11	Norðurhella 11 .....	13
3.2.12	Norðurhella 12.....	13
3.2.13	Norðurhella 13.....	13
3.2.14	Norðurhella 15.....	13
3.2.15	Norðurhella 17.....	13
3.2.16	Norðurhella 19.....	14
3.2.17	Suðurhella 1 .....	14
3.2.18	Suðurhella 1a .....	14
3.2.19	Suðurhella 2 .....	14
3.2.20	Suðurhella 3 .....	14
3.2.21	Suðurhella 4 .....	15
3.2.22	Suðurhella 5 .....	15
3.2.23	Suðurhella 6 .....	15
3.2.24	Suðurhella 7 .....	15

---

3.2.25	Suðurhella 8 .....	16
3.2.26	Suðurhella 9 .....	16
3.2.27	Suðurhella 10 .....	16
3.2.28	Suðurhella 12 .....	16
3.2.29	Suðurhella 14 .....	16
<b>4</b>	<b>UPPDRÆTTIR .....</b>	<b>17</b>
4.1	Skipulagsuppdráttur .....	17
4.2	Skýringaruppdráttur .....	18

## 0 BREYTINGAR Á SKILMÁLUM

### 0.1 Almennt

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla.

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

***Breytingar á texta og viðbætur eru feitletraðar og skásettar.***

#### **Breytingar í útgáfu 01:**

Í framhaldi af athugasemdum Skipulagsstofnunar, sbr bréf til Hafnarfjarðar-  
bæjar dags. 6. júlí 2006, voru eftirfarandi breytingar gerðar á skilmálum  
þessum:

Í kafla 2.3 er eftirfarandi texti felldur út:

***Við lóðir sem merktar eru (1) á deiliskipulagi þar sem lóðarmörk  
eru óskilgreind verða mæli- og hæðarblöð gerð þegar stærð lóða  
liggur fyrir, sjá kafla 3.1.***

Í kafla 2.5 er eftirfarandi texti felldur út:

***Heimilt er að sækja um frávik frá hæð byggingarluta, sé um  
starfsemi að ræða þar sem slíkt er nauðsynlegt. Lóðarhafi skal  
gera grein fyrir slíkum óskum eða þörfum þegar lagðar eru fram  
tillöguteikningar, sbr. kafla 2.2.  
Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan sömu lóðar, skal  
samræma útlit.***

Í kafla 2.7 er eftirfarandi texti felldur út:

***Endurskoða ber hámarks byggingarmagn, ef sýnt er fram á að  
koma megi fyrir fleiri bifreiðastæðum á lóð en skipulagsuppráttur  
sýnir, eða ef lóð er skipt, sbr. kafla 2.4.***

## 1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

### 1.1 Almennt

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsupprætti dags. 07.07.2005 **br.25.08.2006**, eru fyrir athafnasvæði í Selhrauni-Suður í Hafnarfirði. Deiliskipulagið byggir á rammaskipulagi fyrir Selhraun og Velli, sem samþykkt var af Skipulags- og byggingarráði þann 21.09.2004.

### 1.2 Skipulagsforsendur

Samkvæmt tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar dags. 14.07.2005, sem byggir á áður nefndu rammaskipulagi og auglýst er jafnframt þessum upprætti, er svæðið skilgreint sem athafnasvæði í samræmi við Skipulagsreglugerð nr. 400/1998 m.s.br.:

#### 4.6.1 Skilgreining athafnasvæða.

*“Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum.*

*Almennt skal ekki gera ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum. Þó er unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdri starfsemi fyrirtækja, s.s. fyrir húsverði.”*

*Jafnframt er einnig auglýstur deiliskipulagsuppráttur dags. 09.06.2005 br 25.08.2006 fyrir Selhraun-Norður athafnasvæði.*

*Um gerð og efnisval byggingar er vísað til 2. kafla skilmála þessarar.”*

### 1.3 Afmörkun og aðkoma

Deiliskipulag Selhrauns-Suður afmarkast af Hraunhelli í norðri, Krýsuvíkurvegi í vestri og Ásbraut í austri. Að sunnan afmarkast svæðið af helgunarsvæði háspennulínu Landsvirkjunar. Svæðið er í liðlega 3 km fjarlægð frá miðbæ Hafnarfjarðar.

Aðkoma að svæðinu verður frá Krýsuvíkurvegi, þegar hann verður fluttur á endanlegt vegstæði, en fyrst um sinn tengist svæðið frá Ásbraut.

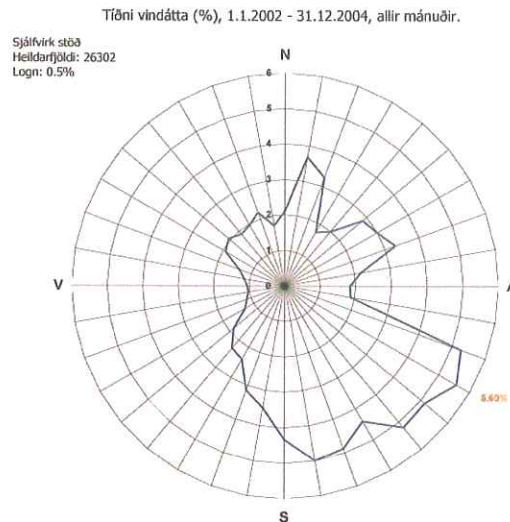
Gert er ráð fyrir því að Krýsuvíkurvegur verði í sinni endanlegu mynd með mislægum gatnamótum, en tekið er mið af því við afmörkun deiliskipulagsins.

### 1.4 Landslag, gróður og veðurfar

Skipulagssvæðið er flatlent helluhraun frá nútíma, með hraunbollum og vaxið grámosa og lyngi, en kjarri á stöku stað. Skipulagssvæðið er í lítilli hæð yfir sjó. Hraunið er nánast ósnert, en umhverfis svæðið eru ný hverfi í uppbyggingu, þar sem yfirborði hefur verið raskað verulega.

Helluhraun er fast fyrir og þarf stórvirk tæki til þess að vinna á því. Hraunið ætti að vera vel burðarhæft, en nauðsynlegt er þó að kanna vel undirstöður mannvirkja. Undir yfirborðinu geta leynst gjótur, holrými og hraunhellar. Vegna hæðarlegu innan svæðisins þarf víða að gera ráð fyrir umtalsverðum jarðvegsfyllingum til að jafna út lóðir.

Vindmælingar frá Ásfjalli og Straumsvík benda til þess að hafgola úr norðvestri sé ríkjandi að sumarlagi, að degi til. Að vetrarlagi eru ríkjandi vindáttir frá austri og suðaustri. Svæðið er opið fyrir ríkjandi vindáttum. (Heimild: Greinargerð með deiliskipulagi Valla, Hafnarfirði, 3. áfangi).



### 1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Að mynda heillegt hverfi, þar sem áhersla er lögð á góða og jákvæða ásýnd
- Að gatnakerfi verði einfalt, skilvirkt og auðskilið
- Að upprunaleg landgerð svæðisins verði sýnileg að uppbyggingu lokinni
- Framboð af mismunandi stærðum lóða, þannig að svæðið henti mismunandi þörfum
- Sveigjanleiki gagnvart breyttum þörfum, svo sem vegna breytinga á lóðarstærðum, ef aðstæður kalla á

### 1.6 Tengingar, gatnakerfi, bílastæði og gönguleiðir

Athafnasvæðið Selhraun-Suður tengist Ásbraut á tveimur stöðum, um Hamratorg og Hvannatorg. Auk þess er gert ráð fyrir tengingu inn á svæðið að norðan frá Hraunhelli og með einstefnurein frá Krýsuvíkurvegi.

Gatnakerfið innan svæðisins er opið, þannig að ökuleiðir að öllum lóðum eru úr tveimur áttum. Við hönnun gatnamóta er tekið mið af umferð stórra ökutækja.

Bílastæði eru innan lóða. Ekki er gert ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum.

Sérstök bílastæðalóð fyrir stór ökutæki er syðst í svæðinu.

Gönguleiðir eru með öllum götum í hverfinu.

### 1.7 Ásýnd svæðisins

Það er eitt af markmiðum deiliskipulagsins að svæðið verði sterk heild, séð frá Krýsuvíkurvegi og Ásbraut. Stærsti hluti byggðarinnar verður þétt og mun rísa eins og eyja í annars ósnertu landi, með hús sem standa yst í svæðinu, til að mynda saman sterka mynd andstæðna byggðar og opins lands. Það verða því engar manir eða annað sem skyggir á byggðina. Þetta ber að túlka sem skilaboð til hönnuða um að vanda vel til ásýndar hvernar byggingar fyrir sig.

vali á byggingarefni og frágangi glugga á hverju húsi fyrir sig. Gert er ráð fyrir að kröfur um hljóðvist innanhúss verði uppfylltar með

## 2 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 2.1 Almennt

Almennir skilmálar gilda fyrir allar lóðir innan Selhrauns-Suður. Áskilinn er réttur til minniháttar breytinga á deiliskipulaginu í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

### 2.2 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingar-reglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem við eiga.

Kynna skal hugmyndir að uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:

- A) Leggja skal fyrir byggingafulltrúa fyrirspurnarteikningar í mkv 1:200 eða 1:100.

Þar skulu koma fram meginatriði varðandi fyrirkomulag lóðar, uppbygging og útlit bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal lauslega grein fyrir efnis- og litavali bygginga.

Að fengnu jákvæðu svari byggingafulltrúa við fyrirspurnarteikningum er heimilt að leggja fram endanlegar aðalteikningar, sbr. 18 gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998.

- B) Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveður á í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Að auki skal leggja fram lóðaruppdrátt sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar og nýtingu hennar, fyrirkomulagi gróðurs (sbr. frágang lóða í kafla 3.7. og gr. 22 í byggingarreglugerð), bifreiðastæða, gangstétta, geymslusvæða, og annars þess sem áformað er að nýta lóðina til.

Þá skal sýna hæðartölur á landi við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóðinni.

Byggingar á sömu lóð skulu hannaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

### 2.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir, ef einhverjar eru. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bundinni byggingalínu

(heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingalínu (brotin lína). Allir hlutar byggingarinnar skulu standa innan byggingareits. Bindandi byggingalína þýðir að hluti byggingarinnar skuli fylgja þeirri línu. Óbundin byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk þeim megin sem aðkoma að lóðum er ( G ). Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu samsvara þessum tölum. Hæð á landi á baklóðarmörkum er sýnd við lóðarmörk fjær aðalaðkomu ( L ) og skal lóðarhæð á lóðarmörkum samsvara þessum tölum. Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðar-blöðum ( H ). Þar er einnig sýnd mesta hæð útveggjar og þaks ( V-Þ ).

Á hæðablöðum er sýnd staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana. Sjá skýringamynd 1.

## 2.4 Byggingareitir – byggingarlínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggni og léttbyggingar úr gleri. Reitirnir eru rúmir að stærð miðað við nýtingahlutfall lóðar, til þess að gefa svigrúm á skipulagi og staðsetningu bygginga innan lóðar.

Ákveðnum lóðum á svæðinu (sjá 3. kafla skilmála þessarar) er er heimilt að deila upp í tvær eða fleiri lóðir. Þegar lóð er skipt, skal fylgja eftirfarandi reglum:

- Afmarka skal byggingarreiti lóðarhlutanna þannig að ákvæðum byggingarreglugerðar um fjarlægð milli húsa sé fullnægt. Þó skal bil milli húsa ekki vera meira en 10 m við bundna byggingarlínu.
- Tryggja skal að fær akstursleið sé milli byggingarreitna inn á baklóðir. Akstursleið getur verið sameiginleg milli samliggjandi lóða og skal þá gera grein fyrir því við lóðarúthlutun og ganga frá kvöðum á lóðarhafa þar að lútandi, til að tryggja umferðarrétt.
- Skipta skal bifreiðastæðum með þeim hætti að ákvæðum byggingarreglugerðar sé fullnægt. Einnig er unnt að hafa bifreiðastæði sameiginleg milli lóða sem verða til við skiptingu

Þar sem bundin byggingarlína er á byggingareitum skulu byggingar fylgja henni. Heimilt er þó að allt að 40 % húshliðar sé allt að 3 m innar í byggingarreit en bundin byggingarlína segir til um. Að öðru leyti er heimilt að nýta byggingarreitinn innan innan þess ramma sem reiturinn gefur. Breytingar geta þó orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða og við skiptingu lóða.

## 2.5 Húsagerðir

Gerð er krafa um að vandað sé til hönnunar bygginga á svæðinu og að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu. Í byggingarlýsingu með aðaltekningum skal gera grein fyrir öllu ytra efnisvali og litavali.

Þök húsa við Selhraun Suður skulu vera flöt. Að öðru leyti eru ekki gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa.

Litaval bygginga skal vera hefðbundið og forðast skal skæra liti.

Leyfilegum byggingarhæðum er lýst í 3. kafla skilmála þessarar.

## 2.6 Skilti og merkingar

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Í tillögu-uppdráttum og aðaluppdráttum skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á byggingum eða á lóð. Ekki er heimilt að gera skilti, auðkenni eða merkingar sem hluta af byggingunni sjálfri, þannig að ekki sé unnt að fjarlægja þau eða breyta þeim, komi til sölu húsa, breyttrar starfsemi eða af öðrum orsökum sem kalla á breytta útfærslu á skiltum.

Skilti á húsum skulu vera staðsett þannig að efri brún þeirra sé ekki hærra en 5 m yfir gólfkóta húss. Mesta leyfileg hæð skilta og merkinga er 1,5 m.

Ekki er heimilt að koma fyrir skiltum eða öðrum einkennum á húspökum.

Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Stafir skulu vera upphleyptir og með baklýsingu (díóðulýsing). Ekki er heimilt að nota hreyfanleg skilti eða skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á tillöguteikningum, sbr. kafla 2.2. í skilmálum þessum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.



## 2.7 Bílastæði og bílageymslur

Í deiliskipulaginu er miðað við 30 bifreiðastæði pr. m<sup>2</sup> gólfplatnar og er þá gengið út frá hámarks gólfleti hverrar lóðar fyrir sig. Frávik eru heimil innan marka byggingar-reglugerðar nr. 441/1998.

Í kafla 3.2. er getið um hámarks byggingarmagn á lóð og er það miðað við þann fjölda bílastæða sem sýndur er á skipulagsupprætti og 30 m<sup>2</sup> gólfplatnar pr. bílastæði.

EKKI er gert ráð fyrir bílageymslum eða bílakjöllurum í deiliskipulaginu, en skiptingar á lóðum eða staðbundnar aðstæður geta þó kallað á slíkar lausnir, en með þær bæri að fara sem minni háttar breytingar á deiliskipulagi.

## 2.8 Sorpgeymslur

Á tillöguteikningum og á aðaluppdrætti skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu sorpgeymslna, sorpgáma eða sorpílata. Þeim skal komið þannig fyrir á lóð að auðvelt sé að komast að þeim á hvaða árstíma sem er.

Frágangur skal vera snyrtilegur og skal byggja skýli yfir sorpílát og sorpgáma þar sem því verður við komið.

## 2.9 Frágangur lóða

Gera skal grein fyrir endanlegum frágangi lóða með sérstökum lóðaruppdrætti. Lóðaruppdrátt skal leggja fram með byggingarnefndarteikningum og skoðast sem hluti þeirra. Ákvörðun skipulags- og byggingarráðs um byggingarleyfi er einnig bindandi hvað varðar frágang og útfærslu í samræmi við lóðaruppdrátt.

Gerð er krafa um að umferðarflétir og stæði ökutækja séu malbikuð eða frágengin með sambærilega varanlegum hætti. Yfirborðsvatni skal veitt í niðurföll innan lóðar. Gangstéttir og aðrir fletir fyrir gangandi fólk skulu vera lagðir með hellum. Kantsteinar skulu vera steinsteyptir.

Þess skal gætt við hönnun lóða að snjóhreinsun og önnur umhirða sé auðveld og greið, án þess að skemmdir verði af völdum véla og tækja.

Ef um útilagera er að ræða, skal girða þá af með skjólveggjum úr varanlegu efni sem hindrar innsýn. Hæð þeirra skal vera 2 m.

Ef gert er ráð fyrir því að á lóðinni verði standandi gámar um lengri eða skemmri tíma, skal gera grein fyrir staðsetningu þeirra, umfangi og fjölda á aðaluppdrætti. Þegar gert er ráð fyrir gróðri á lóðum, skal miðað við að notaðar séu harðgerðar tegundir runna, sem þola veðráttu svæðisins og aðstæður að öðru leyti.

## 2.10 Kvaðir á lóðum

- Lóðarhafar skulu ganga þannig frá lóðum sínum, að umferð gangandi vegfarenda sé möguleg milli lóða.
- Sé lóð skipt, þannig að bílastæðareitur skiptist, skal sú kvöð fylgja að akstur frá einu bílastæði til annars sé greiður og hindranalaus og gegnumakstur heimil.

## 2.11 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar

Hafnarfjarðarbær gengur frá götum innan svæðisins með hefðbundnum hætti, þ.e. með malbikuðum umferðarflötum, kantsteini og götulýsingu.

Við hönnun gatna skal vinna sérstaka landslagshönnun fyrir frágang á mörkum gatna og óhreyfðra svæða (fláar og skeringar). Markmið með frágangi á þessum mörkum er að óhreyfðum svæðum verði ekki raskað og að gengið verði frá fláum og skeringum þannig að ásynd hverfisins í heild verði góð.

### 3 SÉRSTAKIR SKILMÁLAR

#### 3.1 Lóðir – yfirlit

Lóð nr.	Lóð, m <sup>2</sup>	Hæðir	Byggingar reitur, m <sup>2</sup>	Fjöldi bílastæða	Hámarks brúttó gólfhlötur	Hámarks nýtingarhlutfall
Norðurhella 1	6.666,2	1-2	1.547	108	3.094	0,46
Norðurhella 2	3.700,6	2	1.141	55	1.650	0,45
Norðurhella 3	2.284,4	2	416	32	832	0,36
Norðurhella 4	3.096,0	2	992	49	1.470	0,47
Norðurhella 5	2.036,5	2	416	32	832	0,41
Norðurhella 6	2.798,4	2	866	46	1.380	0,49
Norðurhella 7	2.035,2	2	416	32	960	0,47
Norðurhella 8	3.139,0	2	1021	48	1.440	0,46
Norðurhella 9	2.035,2	2	416	32	832	0,41
Norðurhella 10	3.456,0	2	1.240	48	1.440	0,42
Norðurhella 11	2.140,4	2	456	32	912	0,43
Norðurhella 12	36,0	1	7	0		
Norðurhella 13	2.684,6	2	612	42	1.224	0,46
Norðurhella 15	2.123,4	2	468	32	936	0,44
Norðurhella 17	2.123,3	2	468	32	936	0,44
Norðurhella 19	2.830,0	2	684	42	1.260	0,45
Suðurhella 1	2.393,5	2	512	36	1.024	0,43
Suðurhella 1a	36,0	1	7	0		
Suðurhella 2	6.076,3	1-2	1.675	31	930	0,15
Suðurhella 3	3.153,6	2	1.158	46	1.380	0,44
Suðurhella 4	5.393,2	2	1.819	66	1.980	0,37
Suðurhella 5	3.282,2	2	1.146	46	1.380	0,42
Suðurhella 6	3.959,0	2	1.308	46	1.380	0,35
Suðurhella 7	3.384,9	2	1.186	48	1.440	0,43
Suðurhella 8	4.498,2	2	1.498	51	1.530	0,34
Suðurhella 9	4.579,0	2	1.240	95	2.480	0,54
Suðurhella 10	4.569,2	2	1.480	42	1.260	0,28
Suðurhella 12	4.027,4	1	1.669	12		
Suðurhella 14	12.408,5	2	467	54	934	0,08
<b>Samtals</b>	<b>100.946,2</b>		<b>26.331</b>	<b>1.235</b>	<b>34.916</b>	

#### 3.2 Skilmálar fyrir einstakar lóðir

Hér er lýst skilmálum einstakra lóða innan deiliskipulagsmarkanna :

##### 3.2.1 Norðurhella 1

Lóðin er 6.666,2 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.547 m<sup>2</sup>.

Lóðin er aðallega ætluð fyrir verslun.

Bífreiðastæði á lóðinni eru 108. Fjöldi hæða: 1 - 2

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 3.094 m<sup>2</sup>.

Leyfileg hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þh. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss / húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhlíðar (bakhlíðar) til jafns við aðkomuhlið.

### 3.2.2 Norðurhella 2

Lóðin er 3.700,6 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.141 m<sup>2</sup>.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 55.  
Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur bygginga(r) á lóðinni er 1.650 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Leyfileg hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

### 3.2.3 Norðurhella 3

Lóðin er 2.284 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 416 m<sup>2</sup>.  
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þh.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.  
Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 832 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.  
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útlagera, geymsluport o.þh. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss / húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

### 3.2.4 Norðurhella 4

Lóðin er 3.096,0 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 992 m<sup>2</sup>.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 49.  
Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1.470 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.  
Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir.  
Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfhlöt.

### 3.2.5 Norðurhella 5

Lóðin er 2.036,5 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 416 m<sup>2</sup>.  
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þh.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.  
Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur bygginga(r) á lóðinni er 832 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.  
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útlagera, geymsluport o.þh. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss / húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

### 3.2.6 Norðurhella 6

Lóðin er 2.798,4 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 866 m<sup>2</sup>.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 46.  
Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1.380 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.  
Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir.  
Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfhlöt.

### 3.2.7 Norðurhella 7

Lóðin er 2.035,2 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 416 m<sup>2</sup>.

Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þh.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur bygginga(r) á lóðinni er 832 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

EKKI er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þh. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss / húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

### 3.2.8 Norðurhella 8

Lóðin er 3.139,0 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.021 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 48.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1.440 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir.

Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfhlöt.

### 3.2.9 Norðurhella 9

Lóðin er 2.035,2 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 416 m<sup>2</sup>.

Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þh.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur bygginga(r) á lóðinni er 832 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

EKKI er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þh. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss / húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

### 3.2.10 Norðurhella 10

Lóðin er 3.456,0 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.240 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 48.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1.440 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir.

Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfhlöt.

### 3.2.11 Norðurhella 11

Lóðin er 2.140,4 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 456 m<sup>2</sup>.  
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þh.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.  
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 912 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.  
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þh. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss / húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

### 3.2.12 Norðurhella 12

Lóðin er 36 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 7 m<sup>2</sup>.  
Lóðin er ætluð fyrir spennistöð á einni hæð. Hámarks byggingarhæð 3 m.  
Engin bílastæði eru á lóðinni, en gera skal ráð fyrir aðkomu fyrir þjónustubíl.

### 3.2.13 Norðurhella 13

Lóðin er 2.684,6 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 612 m<sup>2</sup>.  
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þh.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 42.  
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga(r) á lóðinni er 1.224 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.  
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þh. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss / húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

### 3.2.14 Norðurhella 15

Lóðin er 2.123,4 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 468 m<sup>2</sup>.  
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þh.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.  
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga(r) á lóðinni er 936 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.  
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þh. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss / húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

### 3.2.15 Norðurhella 17

Lóðin er 2.123,3 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 468 m<sup>2</sup>.  
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þh.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.  
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga(r) á lóðinni er 936 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.  
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þh. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss / húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

### 3.2.16 Norðurhella 19

Lóðin er 2.830,0 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 684 m<sup>2</sup>.  
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þh.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 42.  
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga(r) á lóðinni er 832 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.  
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þh. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss / húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

### 3.2.17 Suðurhella 1

Lóðin er 2.393,5 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 512 m<sup>2</sup>.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 56.  
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 1.024 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

### 3.2.18 Suðurhella 1a

Lóðin er 36 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 7 m<sup>2</sup>.  
Lóðin er ætluð fyrir spennistöð á einni hæð. Hámarks byggingarhæð 3 m.  
Engin bílastæði eru á lóðinni, en gera skal ráð fyrir aðkomu fyrir þjónustubíl.

### 3.2.19 Suðurhella 2

Lóðin er 6.076,3 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.675 m<sup>2</sup>.  
Lóðin er ætluð fyrir bensinstöð og skylda þjónustu- og verslunarstarfsemi.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 31.  
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 990 m<sup>2</sup>, miðað við 30 m<sup>2</sup> pr. bifreiðastæði. Heimilt er að endurskoða þau mörk við hönnun mannvirkja á lóðina, þar sem um sérhæfða starfsemi er að ræða.  
Fjöldi hæða: 1- 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

### 3.2.20 Suðurhella 3

Lóðin er 3.153,6 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.158 m<sup>2</sup>.  
Bifreiðastæði á lóðinni eru 46.  
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 1.380 m<sup>2</sup>.  
Fjöldi hæða: 2  
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.  
Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir. Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfplöt.

### 3.2.21 Suðurhella 4

Lóðin er 5.393,2 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.819 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 66.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1.980 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir.

Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfhlöt.

### 3.2.22 Suðurhella 5

Lóðin er 3.282,2m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.146 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 46.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1.380 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir.

Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfhlöt.

### 3.2.23 Suðurhella 6

Lóðin er 3.959,0 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.308 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 46.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1.380 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir.

Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfhlöt.

### 3.2.24 Suðurhella 7

Lóðin er 3.384,9 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.186 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 48.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1.440 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir.

Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfhlöt.

### 3.2.25 Suðurhella 8

Lóðin er 4.498,2 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.498 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 51.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1.530 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir.

Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfhlöt.

### 3.2.26 Suðurhella 9

Lóðin er 4.579,0 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.240 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 95.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 2.480 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

Heimilt er að skipta lóðinni í tvær lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hvorri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir.

Við skiptingu lóðarinnar skal hvor hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfhlöt.

### 3.2.27 Suðurhella 10

Lóðin er 4.569,2 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.480 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 42.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1.260 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarksbil milli byggingarreita vera 10 m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gagnkvæman umferðarrétt ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir.

Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m<sup>2</sup> brúttógólfhlöt.

### 3.2.28 Suðurhella 12

Lóðin er 4.027,4 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 1.669 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 12.

Lóðin er ætluð fyrir grenndarstöð til flokkunar á úrgangi til endurvinnslu (gámar og tilheyrandi mannvirki. Verði byggt hús á lóðinni skal það vera á einni hæð, með hámarks byggingarhæð 5 m.

### 3.2.29 Suðurhella 14

Lóðin er 12.408,5 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 467 m<sup>2</sup>. Lóðin er ætluð sem bílastæðalóð fyrir stór ökutæki, ásamt tilheyrandi aðstöðu og þjónustu.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 54 stæði fyrir fólsbíla og 33 stæði fyrir stór ökutæki.

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 934 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.



## **4 UPPDRÆTTIR**

### **4.1 Skipulagsuppráttur**





# ARKIS

HAFNARFJÖRÐARBER  
Umhverfis- og tæknisstofa

Stofa  
Hafnarfjörður  
Kirkjublaðhólar 110 100  
Sími 470 1000  
www.arkis.is

Seðinn s. 04/8  
Byggingarstær  
Umhverfis- og tæknisstofa  
Hafnarfjörður  
Kirkjublaðhólar 110 100  
Sími 470 1000  
www.arkis.is

05.019 (99)1.02 A

