


HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR



 Skipulagsstofnun
Mótt.: - 9. júlí 2020
Mátnr. _____

16. des. 2019
ÚTGÁFA 0,3

30.06.2020 Uppdráttur og skilmálar breyttir í samræmi við umsögn Skipulagsstofnunar dags. 20.04.2020

EFNISYFIRLIT

0 Breytingar	1
0.0 Almennt.....	1
0.1 Breyting.....	1
0.2 Breyting.....	1
0.3 Breyting.....	1
1 Almennar upplýsingar	2
1.1 Almennt.....	2
1.2 Skipulagsforsendur.....	2
1.3 Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma.....	3
1.4 Landslag, gróður og veðurfar	3
1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins	3
1.6 Flokkun starfsemi og lóðir	4
1.7 Gatnakerfi og bílastæði	4
1.8 Gönguleiðir, almenningssamgöngur og grenndarstöðvar	5
1.9 Lóðir	5
1.10 Lóðir undir veitustofnanir	5
2 Almennir skilmálar	6
2.0 Almennt	6
2.1 Hönnun og uppdrættir	6
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.....	6
2.3 Byggingareitir - byggingarlínur.....	7
2.4 Byggingar	7
2.5 Nýtingarhlutfall - Skilmálatafla.....	8
2.6 Bílastæði og bílageymslur	10
2.7 Frágangur lóða og umhverfisgæði.....	10
2.8 Skilti og merkingar.....	12
2.9 Sorpgeymslur	12
3 Sérstakir skilmálar	13
3.1 Almennt	13
3.2 Sameining lóða.....	13
3.3 Skýringarmyndir.....	14

0 Breytingar

0.0 Almenn

Breytingar geta orðið á deiliskipulagsupphráttum og þessum skilmálum eftir að þeir öðlast gildi. Gerð verður grein fyrir þeim í þessum kafla, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingarnar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis.

Breytingar á texta og viðbætur verða svartletraðar og skásettar.

0.1 Breyting

Dags. 12. apríl 2007:

Bætt við í texta kafla 2.4 er varðar frávik frá hæð bygginga.

Neðangreindur texti tekinn út í kafla 2.1:

1. Fyrst skal leggja inn til byggingafulltrúa fyrirspurnarteikningar í mkv 1:200 eða 1:100. Þar komi fram meginatriði í fyrirkomulagi lóðar, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal lauslega grein fyrir efnis- og litavali bygginga.
2. Að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa og er heimilt að skila inn endanlegum aðaltekningum sbr. 18 gr. í byggingareglugerð nr. 441/1998.

0.2 Breyting

Dags. 3. október 2007

Bætt við fjölda lóða í flokki B1 í kafla 1.9.

0.3 Breyting

Dags. 16. des 2019

Breyting skilmála nær til lóða við Borgahellu, Búðahellu, Dofrahellu og til Straumhelli 1 – 8. Skilmálar deiliskipulagsins „Hellnahraun 3. áfangi“ eru uppfærðir í samræmi við þær breytingar sem lagðar eru til.

Bætt er við 8 lóðum. 4 í flokki B1 og 4 í flokki B2. Byggingarreitir á lóðum í flokki B1 eru stækkaðir, nýtingarhlutfall er það sama og áður. Hámarkshæð byggingar í flokki B1 fer úr 8,5m í 12m. Heimilað verður að sameina lóðir í flokki B1 skv. skilmálum. Skilmálatafla er uppfærð ásamt almennum texta. Nýjar lóðir í flokki B2 lúta sömu skilmálum sem eru í gildi fyrir aðrar lóðir í flokki B2.

Ef hönnun mannvirkja er þegar hafin á lóð samkv. nógildandi deiliskipulagi er hönnuðum heimilt að styðjast við fyrri heimildir og kvaðir í samráði við skipulagsfulltrúa.

1 Almennar upplýsingar

1.1 Almennt

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsupprætti dags. 01.11.2006 og 16.12.2019 eru hluti af deiliskipulagi fyrir 3. áfanga athafnasvæðis í Hellnahrauni.

1.2 Skipulagsforsendur

Skipulagið byggir á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025. Í endurskoðun aðalskipulagsins eru atvinnusvæðin í Selhrauni, Hellnahrauni og Kapelluhrauni skilgreind eftir umhverfisáhrifum þeirrar starfsemi sem þar er ætluð staðsetning, til að koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli atvinnusvæða með tilliti til notkunar þeirra. Sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi iðnaðarhverfanna og ásýnd þeirra gagnvart íbúðabyggingdinni í austri og Reykjanesbrautinni.

Ein af meginforsendum þessa deiliskipulags er því nánari skilgreining á landnotkunarflokkun atvinnusvæða í Hellnahrauni sem hafa mun áhrif á fyrirhugaða endurskoðun aðalskipulagsins. Fyrirliggjandi tillaga að deiliskipulagi er í fullu samræmi við stefnumótun aðalskipulags.

Aðrar skipulagsforsendur eru "Deiliskipulag iðnaðarsvæðis í Hellnahrauni" sem var samþykkt þann 16. maí 2000 og "Hellnahraun 2. áfangi - Deiliskipulag" sem var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar fyrst 2. maí 2006 síðan endanlega 15. maí 2007 með síðari breytingum.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að skapa svæði fyrir snyrtilega atvinnustarfsemi. Rík áhersla verður lögð á snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða auk þess sem leitast er við að varðveita fallegar hraunmyndanir á svæðinu.

Skipulagssvæðið við Hellnahraun 3. áfanga er að hluta til innan bráðabirgðamarka þynningarsvæðis frá álverinu í Straumsvík. Svæðinu er skipt eftir hraunbungu í austur og vestur þar sem austurhlutinn lendir utan skilgreindra þynningarmarka. Þynningarsvæði er svæði umhverfis álver þar sem þynning mengunar á sér stað og mengun getur verið yfir umhverfismörkum eða gæðamarkmiðum.

Seinnihluta árs 2019 var skipulagið tekið upp og ARKÍS falið að gera deiliskipulagsbreytingu á austurhluta svæðisins með lagfæringu á greinargerð og skilmálum. Felst hún í því að fjölga lóðum um 8 og bjóða upp á möguleika á að sameina lóðir til að koma til í móts við ólíkar þarfir fyrirtækja hvað varðar stærð. Nýjar lóðir eru á svæði sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Heildarflatamál þessara lóða er ca. 2,2ha.

1.3 Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma

Deiliskipulag Hellnahrauns afmarkast af fyrirhuguðum Ofanbyggðarvegi í suðri, Hellnahrauni 2. áfanga í norðri, Krýsuvíkurvegi í austri og fyrirhugaðri tengibraut í austri. Svæðið er í um 4 km fjarlægð frá miðbæ Hafnarfjarðar.

Aðalaðkoma að svæðinu er um Dofrahellu sem tengist Krýsuvíkurvegi. Einnig er tenging frá iðnaðarsvæði Hellnahrauns 2. áfanga um Dranghellu. Fyrirhugað er að svæðið vestanvert tengist iðnaðarsvæði í Kapelluhrauni með tengibraut/um

1.4 Landslag, gróður og veðurfar

Meginhluti skipulagssvæðisins er flatlendi með hraunbollum á stöku stöðum. Skipulagssvæðið er í lítilli hæð yfir sjávarmáli. Hluta hraunsins á svæðinu hefur verið raskað. Svæðið er gamalt helluhraun, vaxið mosapembu, lyngi og kjarri. Helluhraun er sprungið hraun, fast fyrir og þarf stórvirk tæki til þess að vinna á því. Almennt ætti hraunið að vera vel burðarhæft, en nauðsynlegt er að kanna vel undirstöður mannvirkja. Undir yfirborði hraunsins geta leynst gjótur, holrými og hraunhellar. Landslagið á svæðinu hækkar frá austri til vesturs. Vegna hæðarlegu hraunsins (landsins) verður að gera ráð fyrir jarðvegsfyllingum á þeim lóðum sem liggja brattast í landi. Náttúrulegt hraun innan svæðisins fær að halda sér, þar sem það er heildstæðast. Grænt belti miðsvæðis teygir sig til norðurs, suðurs og austurs.

Skipulagssvæðið er sólríkt en tiltölulega opið fyrir veðri. Ríkjandi vindáttir eru suðaustan- og austanáttir, sem jafnframt eru meginúrkomuáttir. Norðaustanáttir eru ríkjandi á björtum dögum.

1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins

- Svæðið verður skermað sjónrænt gagnvart umhverfinu með 2 m háum mönum eða ósnertum hraunbungum til að milda ásjón svæðisins. Manirnar verða hluti af “grænu belti” sem umlykur svæðið og tengjast ósnertu hrauni.
- Að mynda atvinnusvæði úr lóðum af mismunandi stærðum, í snyrtilegu og skjólgóðu umhverfi.
- Leitast er við að bæta ásjón hverfisins bæði frá tengibrautum umhverfis svæðið og inni í hverfinu sjálfu með því að færa byggingarreiti nær götu og athafnasvæði aftar í lóð.
- Gerðar eru sérstakar kröfur um útlit bygginga, lóðarfrágang og umgengni á jaðarlóðum til að bæta ásjón hverfisins.
- Gatnakerfi svæðisins verður gert einfalt og verði í tengslum við aðliggjandi iðnaðarsvæði.

Mun skipulags- og byggingarráð skoða byggingarleyfisumsóknir með tilliti til ofangreindra atriða.

1.6 Flokkun starfsemi og lóðir

Deiliskipulag Hellnahrauns 3. áfangi fellur að heildarskipulagi nýrra atvinnusvæða sem ná suður fyrir Straumsvík. Öll starfsemi fellur undir flokkun B1 og B2 sem byggir meðal annars á því að flokka saman skylda starfsemi, þannig að hvert fyrirtæki geti valið sér það umhverfi sem því hentar best, og komið sé í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli fyrirtækja.

Starfsemi í flokki B1 (athafnalóð)

Lóðir sem falla undir flokk B1 eru staðsettar austan við Dofrahellu, vestan Krýsuvíkurvegar og teljast til athafnasvæðis samkvæmt skilgreiningu skipulagsreglugerðar. Á athafnasvæði er átt við starfsemi s.s. verslanir, skrifstofur, hreinleg verkstæði s.s. matvælaíðnað og aðra þjónustustarfsemi.

Starfsemi í flokki B2 (iðnaðarlóð)

Lóðir sem falla undir flokk B2 eru staðsettar vestan við Dofrahellu. Starfsemi í flokki B2 gerir ráð fyrir léttum iðnaði og atvinnustarfsemi sem ekki hefur mengandi áhrif á umhverfi sitt, s.s. ýmis konar verkstæði, framleiðsluiðnaði, endurvinnslu og prentþjónustu.

Lögð er áhersla á að lóðarfrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Þeim frágangi er lýst nánar í kafla 2.7 og er í samræmi við stefnumörkun í gildandi skipulagslögum nr.123/2010 á iðnaðar- og athafnarsvæðum. Deiliskipulagssvæðið verður skermað sjónrænt af gagnvart umhverfinu og eru gerðar sérstakar kröfur um ásýnd húsa og frágang jaðarlóða til að koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli fyrirtækja.

Óheimilt er að eiga lögheimili og/eða búsetu á iðnaðar- og athafnasvæðum í Hellnahrauni.

1.7 Gatnakerfi og bílastæði

Meginaðkoma að svæðinu er um Dofrahellu sem tengist Krýsuvíkurvegi ásamt tengingu frá iðnaðarsvæði Hellnahrauns um Dranghellu. Fyrirhugað er að svæðið tengist síðar iðnaðarsvæði í Kapelluhrauni með tengibraut.

Innan svæðisins liggur hringlaga safngata með húsagötum sem tengjast henni. Aðkoma inn á lóðir verður frá safngötunni og frá húsagötum. Bílastæði á svæðinu verða innan lóðamarka hvers lóðar. Engin almenn bílastæði verða við götur. Sjá nánar skýringarmyndir 1 og 2.

1.8 Gönguleiðir, almenningsamgöngur og grenndarstöðvar

Gönguleiðir á skipulagssvæðinu utan lóða verða aðallega á gangstéttum báðum megin safngötu og öðru megin húsagötu. Hverfið verður tengt með göngustígum við megin göngustígakerfi Hafnarfjarðar.

Alls eru 3 fyrirhugaðar stoppistöðvar, fyrir almenningsamgöngur, merktar inn á skipulagsuppdrátt.

Tvær grenndarstöðvar eru merktar inn á skipulagsuppdrátt fyrir flokkun sorps. Önnur grenndarstöðin er innan deiliskipulagsbreytingar og er henni gefin ný staðsetning við gatnamót Búðahellu og Borgahellu. Staðsetning hinnar grenndarstöðvarinnar helst óbreytt.

1.9 Lóðir

Heildarfjöldi athafna- og iðnaðarlóða innan deiliskipulagsins er 108, þar af falla 50 lóðir innan marka deiliskipulagsbreytingar, dags. 16. 12. 2019, að meðtöldum 8 nýjum lóðum sem breytingin gerir ráð fyrir. Um er að ræða misstórar atvinnulóðir ætlaðar léttum, hreinlegum iðnaði eða þjónustu.

Möguleiki er að sameina einstakar lóðir í flokki B1 innan deiliskipulagssvæðisins. Í jaðri hverfisins er heimilt að sameina tvær lóðir í flokki B1. Lóðir í flokki B1 innan hverfis má sameina svo lengi sem þær eru samliggjandi og kalla ekki á frekari breytingar. Ekki eru takmörk á hve tilfelli mega vera mörg. Í kafla 2.5 og 3.3 er farið yfir hvaða reglum skal hlíta við sameiningu lóða.

1.10 Lóðir undir veitustofnanir

Lóðir fyrir spennistöðvar og veitustofnanir eru dreifðar á 5 lóðir á skipulagssvæðinu þar af 3 lóðir innan svæðisins sem deiliskipulagsbreytingin tekur til. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðum þessum. Endanleg stærð lóðanna kemur fram á mæliblöðum.

Í skilmálatöflu í kafla 2.5 má sjá hvaða lóðir eru innan svæðisins sem deiliskipulagsbreytingin nær til. Aðrar lóðir á deiliskipulagssvæðinu eru í flokki B2.

2 Almennir skilmálar

2.0 Almennt

Samanlögð stærð skipulagðs svæðis er um 61,5 ha. Um er að ræða léttan hreinlegan iðnað, verslanir, skrifstofur og skylda starfsemi, sjá nánar kafla 1.6.

Flokkar B1 og B2 vísa til leyfðra byggingaskilmála viðkomandi lóða. Skilmálar þessir gilda fyrir alla lóðir á svæðinu. Áskilinn er réttur til minniháttar breytinga á deiliskipulaginu í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kann að gilda. Þakniðurföll skulu tengjast regnvatnslögn byggingar. Bakrásarvatn hitaveitu skal veita í ofanvatns-fráræsi.

Aðaluppdrætti (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveðið er á um í gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012. Að auki skal leggja fram lóðaruppdrátt sem sýnir skipulag lóðar í aðalatriðum sbr. 22 gr. í gildandi byggingarreglugerð. Lóðaruppdráttur skal, eftir því sem við á, vera í mælikvarða og leggja fram samhliða aðaluppdráttum. Á lóðaruppdrætti má sjá skipulag og hönnun lóðar og skal hann liggja fyrir samtímis aðaltekningum og hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á þeim skal, eftir því sem við á, sýna fyrirkomulag á lóð, s.s. bílastæði, aðkomu fólks og vöru. Fyrirkomulag lóðar skal vera í eðlilegu samhengi við þá starfsemi sem fram fer í viðkomandi mannvirki og næsta nágrenni. Lóðarfrágangur skal vera lokið samkvæmt lóðaruppdrætti við gerð lokaúttektar.

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

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna gróðurs koma fram á mæliblöðum. Kvaðir verða áréttaðar á mæliblöðum og inntök veitustofnana.

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 hæðarblöðum (H). Þar er einnig sýnd mesta hæð útveggjar og þaks (V-Þ). Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Byggingareitir - byggingarlínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, þar með talin sjálfstæð skilti. Heimilt er að nýta byggingarreitinn innan þess ramma sem reiturinn gefur og ákvæði um hámarks nýtingu lóða samkvæmt kafla 2.5. Heimilt er að hafa fleiri en eina byggingu innan hvers byggingarreits ef byggingarmagn er innan hámarks nýtingar lóðar.

Byggingareitur er annars vegar sýndur með bundinni byggingarlínu (heil rauð lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Óbundin byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum. Bindandi byggingarlína er ólík fyrir lóðir í flokki B2 og B1. Bindandi byggingarlína fyrir lóðir í flokki B2 þýðir að amk. 40% byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Bindandi byggingarlína fyrir lóðir í flokki B1 þýðir að byggingar innan byggingarreits fylgi eða snerti bindandi byggingarlínu á að minnsta kosti einum stað

Óverulegar breytingar geta orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða.

2.4 Byggingar

Húsagerðir eru almennt frjálssar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar. Á jaðarlóðum verða gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga en annars staðar í hverfinu. Gert ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu. Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan lóðar skal samræma útlit þeirra og efnisval.

Hámarkshæð bygginga í flokki B1 er 12m og mælist frá aðkomugólfi. Hámark 3 hæðir. Hámarkshæð bygginga í flokki B2 er 8,5m og mælist frá aðkomugólfi. Hámark 2 hæðir.

Heimila má að einstakir byggingarhlutar óverulegir að stærð, svo sem lyftuhús, möstur o.þ.h. fari hærra en framangreind mörk en þó ekki meira en 1,5 m.

Byggingar fyrir spennistöðvar og veitustofnanir eru dreifðar á 5 lóðir á skipulagssvæðinu þar af 3 lóðir innan svæðisins sem deiliskipulagsbreytingin tekur til. Hámarkshæð bygginga eru 4m og mælist frá aðkomugólfi.

Í kafla 2.5 er farið yfir nýtingarhlutfall lóða.

2.5 Nýtingarhlutfall - Skilmálatafla

Hámarks byggingarmagn ákvarðast af nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall á lóðum í flokki B1 er allt að 0,6 og í flokki B2 allt að 0,5. Reiknað er með að byggingar geti verið allt að 2-3 hæðir, sjá kafla 2.4.

Uppgefið hámarks byggingarmagn á lóðum innan deiliskipulagsbreytingar í flokki B1 og B2 er í skilmálatöflu og er leiðbeinandi hlutfall af lóðarstærð. Endanlegar stærðir lóða geta breyst við gerð mæliblaða.

Sameining lóða hefur ekki önnur áhrif á nýtingarhlutfall eða byggingarmagn lóða en leyfilegt byggingarmagn lóðanna er lagt saman. Þegar lóðir hafa verið sameinaðar er um einn byggingarreit að ræða á þeim sameinuðu lóðum og er heimilt að staðsetja byggingarmagnið hvar sem er innan hins nýja reits, sjá nánar kafla 3.3.

Nýtingarhlutfall á lóðum fyrir veitustofnanir getur orðið allt að 1.0 að undanskilinni Borgarhelli 19H.

Sérstakir skilmálar fyrir lóðir í flokki B1 og B2 innan deiliskipulagsbreytingar					
Gata og lóðanúmer	Lóða-flokkur	Lóðastærð m²	Hámarks nýtingar hlutfall lóðar	Hámarks byggingarmagn á lóð	Fjöldi lóða * sem má sameina við
Borgahella 1	B1	3.927	0,60	2.356	1
Borgahella 3	B1	3.962	0,60	2.377	1
Borgahella 5	B1	4.229	0,60	2.537	1
Borgahella 7	B1	4.865	0,60	2.919	1
Borgahella 9	B1	4.865	0,60	2.919	1
Borgahella 11	B1	3.462	0,60	2.077	1
Borgahella 13	B1	4.158	0,60	2.495	1
Borgahella 15	B1	4.081	0,60	2.449	1
Borgahella 17	B1	4.670	0,60	2.802	1
Borgahella 19	B1	4.894	0,60	2.936	1
Borgahella 21	B1	4.340	0,60	2.604	1
Borgahella 23	B1	3.658	0,60	2.195	1
Borgahella 25	B1	3.806	0,60	2.284	1
Borgahella 27	B1	3.838	0,60	2.303	1
Borgahella 29	B1	4.452	0,60	2.671	1
Borgahella 2	B1	4.003	0,60	2.402	3
Borgahella 4	B1	4.673	0,60	2.804	3
Borgahella 6	B1	3.996	0,60	2.398	7
Borgahella 8	B1	4.692	0,60	2.815	7
Borghella 10	B1	4.720	0,60	2.832	7
Borghella 12	B1	4.080	0,60	2.448	7
Búðahella 1	B1	3.245	0,60	1.947	7
Búðahella 3	B1	3.818	0,60	2.291	7
Búðahella 5	B1	4.950	0,60	2.970	7
Búðahella 7	B1	4.935	0,60	2.961	7
Búðahella 2	B1	2.906	0,60	1.744	7
Búðahella 4	B1	3.158	0,60	1.895	7
Búðahella 6	B1	3.435	0,60	2.061	7
Búðahella 8	B1	3.631	0,60	2.179	7
Dofrahella 1	B1	5.451	0,60	3.271	0
Dofrahella 3	B1	3.141	0,60	1.885	3
Dofrahella 5	B1	4.683	0,60	2.810	3
Dofrahella 7	B1	2.946	0,60	1.768	7
Dofrahella 9	B1	3.217	0,60	1.930	7
Dofrahella 11	B1	3.494	0,60	2.096	7
Dofrahella 13	B1	3.648	0,60	2.189	7
Dofrahella 2	B2	5.875	0,60	3.525	1
Dofrahella 4	B2	3.784	0,60	2.270	1
Dofrahella 6	B2	3.014	0,60	1.808	1
Dofrahella 8	B2	2.999	0,60	1.799	1
Dofrahella 10	B2	2.999	0,60	1.799	1
Dofrahella 12	B2	2.714	0,60	1.628	1
Straumhella 1	B2	3.278	0,60	1.967	1
Straumhella 3	B2	3.206	0,60	1.924	1
Straumhella 5	B2	3.206	0,60	1.924	1
Straumhella 7	B2	3.206	0,60	1.924	1
Straumhella 2	B2	2.937	0,60	1.762	1
Straumhella 4	B2	3.809	0,60	2.285	1
Straumhella 6	B2	3.809	0,60	2.285	1
Straumhella 8	B2	3.809	0,60	2.285	1

* Nánari útskýringar um sameiningu lóða má finna í kafla 3.3

2.6 Bílastæði og bílageymslur

Öll bílastæði skulu vera innan lóðamarka hverrar lóðar. Bílastæði skulu vera með þéttu yfirborði s.s. malbikuð eða steipt. Nota skal bestu fánlegu tækni varðandi frágang bílastæða og athafnasvæða til að lágmarka mengun og myndun úrgangs. Bílageymslur með merktum bílastæðum eru taldar sem bílastæði.

Bílastæðakröfur:

B1 - lðnaðarlóð	1 stæði á hverja 50 m ² húsnæðis
B2 - Athafnalóð	1 stæði á hverja 30 m ² húsnæðis
Geymslu-, framleiðsluhúsnæði og tæknirými	1 stæði á hverja 100 m ² húsnæðis

Breytist starfsemi úr geymsluhúsnæði í aðra starfsemi breytast bílastæðakröfur í samræmi við breytta starfsemi.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim skal velja stað sem næst aðalinngangi byggingar. Ekki er heimilt að haga bílastæðum þannig að bakkað sé af þeim beint út á götu. Bílastæðin skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd og 2,5 m að breidd með 7 x 2,5 m frítt svæði til að bakka út í.

Rafbílahleðsla

Gera skal ráð fyrir rafhleðslutengingu fyrir rafbíla á hverri lóð.

Hjólástæði

Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 4 á hverja 1.000m² atvinnuhúsnæðis. Hjólástæði skulu vera sem næst inngangi.

2.7 Frágangur lóða og umhverfisgæði

Í samræmi við markmið deiliskipulags skal vanda ásýnd hverfisins gagnvart Ofanbyggðarvegi, Krýsuvíkurvegi og tengibrautum og þarf þar að gera sérstakar kröfur um ásýnd húsa og frágang jaðarlóða. Byggingarleyfisumsóknir skulu að mati skipulags- og byggingarráðs uppfylla neðangreindar kröfur.

Deiliskipulagssvæðið verður skermað sjónrænt af gagnvart umhverfinu með 2 m háum mönum eða ósnertum hraunbungum og verður hluti af “grænu belt” sem umlykur svæðið og tengist ósnertu hrauni. Þar sem gangstéttir eru við götur eða þar sem göngustígar á landi bæjarins liggja að lóðum skal vera að minnsta kosti ein göngutenging af viðkomandi lóð út að viðkomandi gangstétt eða stíg.

Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang innan lóða. Í úthlutunarskilmálum verður gefinn frestur á lóðarfrágangi. Verði ekki farið eftir ákvæðum í úthlutunarskilmálum hefur Hafnarfjarðarbær rétt á að leysa til sín lóðir eða beita dagsektum þar til ákvæði hafa verið uppfyllt.

Meðfram lóðarmörkum að götu skal vera gróðurbelti. Gróður og trjábelti skal vera minnst 3 m breytt og liggja að lóðarmörkum við götu. Afmörkun þess er sýnd í meginatriðum á mæliblöðum. Gróðursetning við lóðarmörk skal vera markviss hvað varðar tegundaval á gróðri, limgerði og trjám. Tilgangur gróðurbeltisins er að mynda skjól, græna götumynd og aðlaðandi aðkomu að fyrirtækjum.

Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðafrágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Að öðru leyti gilda uppgefnar lóðarhæðir á hæðarblaði.

Heimilt er að hnika til innkeyrslum á lóðir en þá á þeirri hlið lóðar sem hún er sýnd. Hljótist kostnaður af þeirri ákvörðun að hnika til eða færa innkeyrslur skal hann greiddur af lóðarhafa. Við sameiningu lóða er heimilt að fella út innkeyrslur á lóðir.

Kvöð er um girðingar á lóðarmörkum að opnu hraunsvæði.

Á aðaluppdráttum (bygginganefndarteikningum) skal sýna skipulag lóðar, hæðarlegu, staðsetningu bílastæða, aðkomur, athafnasvæði, gámasvæði í samræmi við gr. 22 í byggingarreglugerð og skulu þeir vera að öðru leyti í samræmi við grein um lóðafrágang í lóðarleigusamningum, sem hljóðar svo:

Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt uppdrætti, sem byggingarnefnd samþykkir. Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi í heild þ.m.t.

- i) Gróðri og girðingum.
- ii) Hugsanlegum hljóðvarnargörðum og frágangi þeirra.
- iii) Vörnum gegn hugsanlegu foki efna frá framleiðslu og hráefni.
- iv) Vinnusvæði fyrir ýmsa þætti starfseminnar og frágangi þeirra m.t.t. mengunar.
- v) Ráðstöfun úrgangsefna og meðhöndlun þeirra innan lóðar.

Lóðarhafa er ljós sá vilji bæjaryfirvalda, að gróður sé notaður til umhverfisfegrunar, í sem mestum mæli. Við gróðursetningu trjáa ber að sjá til þess að útsýni við gatnamót gagnvart umferð skerðist ekki. Bundið slitlag skal setja á bílastæði, plön og gangstéttar og skal því lokið fyrir uppgefninn tímafrest í lóðaleigusamningi. Ef þurfa þykir, að dómi bæjaryfirvalda, er leigutaki skyldugur að girða lóðina og þá í því formi, er byggingaryfirvöld bæjarins samþykkja.

Á uppdrætti skal sýna staðsetningu trjáa, runna og gróðurs.

Á skýringamyndum 1 – 6 eru sýndir ýmsir möguleikar á frágangi við lóðarmörk.

2.8 Skilti og merkingar

Merkingar bygginga og skilta skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gerð grein fyrir hvar og hvernig því er háttað á viðkomandi byggingu og/eða á lóð. Sé um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð að ræða skal sækja um byggingaleyfi sérstaklega vegna þeirra mannvirkja sbr. byggingarreglugerð.

2.9 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingarreglugerðar. Við hönnun sorpgerðis/aðstöðu skal gert ráð fyrir sorpflokkun. Gera skal ráð fyrir flokkun í algengustu endurvinnsluflokka, s.s. pappír, bylgjupappa, málma og plastumbúðir. Taka skal mið af flokkun úrgangs á móttökustöðvum SORPU.

Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Skerma skal sorpgeymslur og gáma af á a.m.k þremur hliðum með vegg sem er jafn hár eða hærri en geyslurnar/gámarnir. Ef um útilager á lóð er að ræða ber einnig að skerma það svæði af með amk. 2 metra háum vegg.

Sýna skal sérstaklega staðsetningar sorpgáma á afstöðumynd.

Gera má ráð fyrir að hluti sorphirðu og flokkunar svæðisins þróist yfir í djúpgámalausnir eða sambærilegt.

3 Sérstakir skilmálar

3.1 Almenn

Lýst er sérstökum skilmálum sem gilda fyrir byggingar og mannvirki á atvinnulóðum, sjá dæmigerðar skýringamyndir 1 - 6 sem sýna í meginatriðum afstöðu bygginga að götu og lóðarmörkum, hæðir og skýringar á gróðursetningu innan lóða og í götustæði. Um lóðir undir veitustofnanir á svæðinu gilda aðrir skilmálar en gilda um atvinnulóðir.

3.2 Sameining lóða

Möguleiki er að sameina einstakar lóðir í flokki B1 innan deiliskipulagssvæðisins svo lengi sem þær eru samliggjandi og kalla ekki á frekari breytingar. Í jaðri hverfisins er heimilt að sameina tvær lóðir í flokki B1. Ekki eru takmörk á hve tilföllin mega vera mörg.

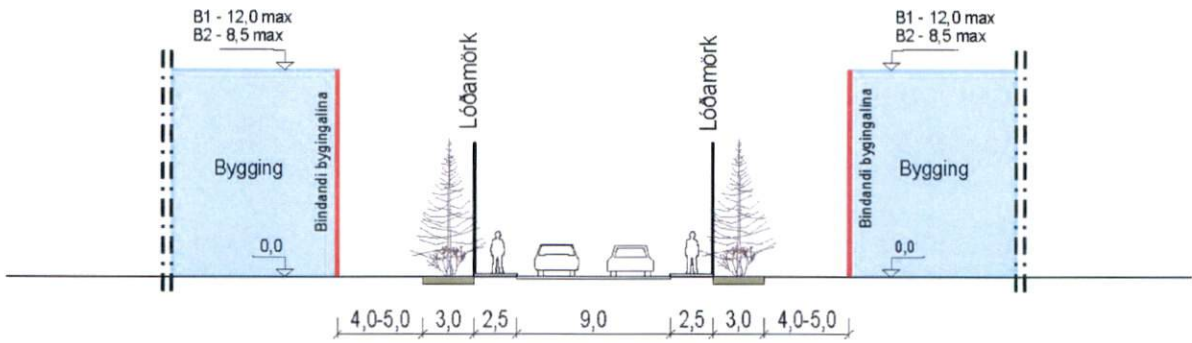
Við sameiningu lóða sameinast byggingarreitir. Þá renna þeir saman í einn með sömu fjarlægð frá lóðarmörkum eins og upprunalegar lóðir höfðu. Við það stækkar byggingarreiturinn um það svæði sem á milli þeirra lá en hefur ekki áhrif á byggingarmagn (sjá nánar í kafla 2.5). Staðsetja skal hús innan byggingarreits þannig að það fylgi eða snerti bindandi byggingarlínu á að minnsta kosti einum stað (sjá nánar í kafla 2.3).

Á sameinuðum lóðum getur skipulags- og byggingarfulltrúi farið fram á að hús snerti bindandi byggingarlínu hinna upprunalegu lóða þyki honum það eðlilegt út frá lausn verkefnisins. Þetta kallar á ákveðið samráð um hönnuð þeirra húsa sem byggð verða á sameinuðum lóðum. Skipulags- og byggingarfulltrúa er heimilt að samþykkja hús á sameinuðum lóðum þó þau snerti einungis eina bindandi byggingarlínu. Í sumum tilfellum er um sömu bindandi byggingarlínuna að ræða og er þá nóg að fylgja henni eða snerta á einum stað.

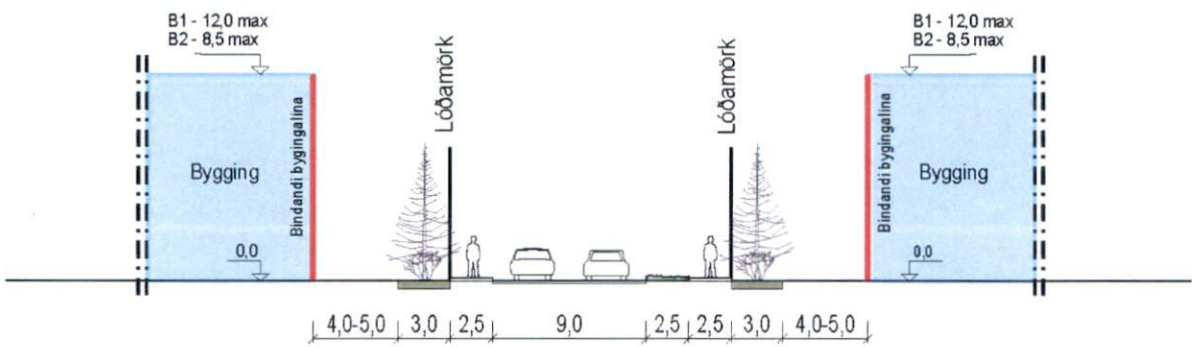
Við sameiningu lóða skal hæðaaafsetning ákvörðuð af skipulagsfulltrúa.

Sameining lóða skal gerð í samráði við skipulagsfulltrúa og með samþykki hans.

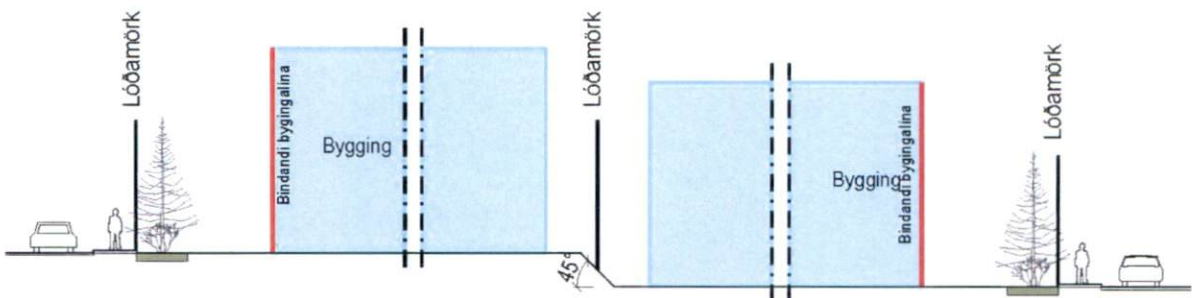
3.3 Skýringarmyndir



Skýringarmynd 1

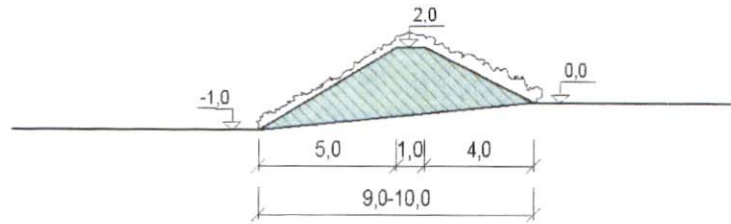


Skýringarmynd 2

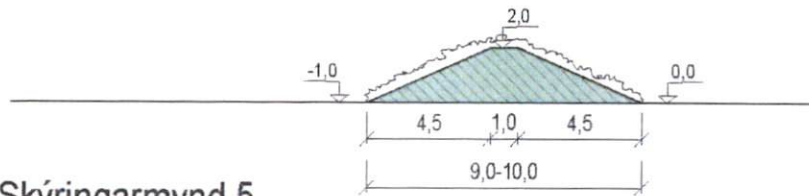


Skýringarmynd 3

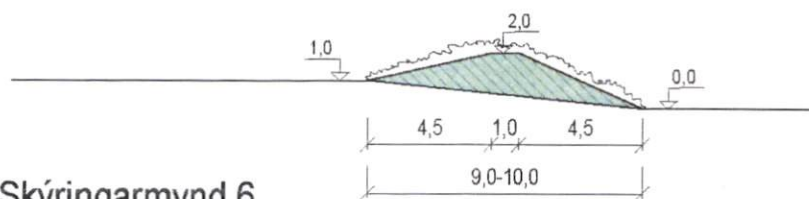
FRÁGANGUR Á GÖTUSTÆÐI, LÓÐAMÖRKUM OG LANDHALLA



Skýringarmynd 4



Skýringarmynd 5



Skýringarmynd 6

FRÁGANGUR MEÐ MÖNUM VIÐ JAÐAR SKIPULAGSSVÆÐISINS