

Selhraun norður

DEILISKIPULAG

Greinargerð
og skipulagsskilmálar

Útgáfa 0.2
15.3.2019



Hafnarfjarðarbær
Umhverfis og tæknisvið

ARKÍS

 Skipulagsstofnun
Mótt.: 12. júní 2019
Málnr. _____

EFNISYFIRLIT

0	BREYTINGAR Á SKILMÁLUM	4
0.1	Almennt	4
1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	8
1.1	Almennt	8
1.2	Skipulagsforsendur	8
1.3	Afmörkun og aðkoma	8
1.4	Landslag, gróður og veðurfar	8
1.5	Helstu markmið deiliskipulagsins.....	9
1.6	Tengingar, gatnakerfi, bílastæði og gönguleiðir	9
1.7	Ásýnd svæðisins	9
1.8	Fornminjar	10
2	ALMENNIR SKILMÁLAR.....	11
2.1	Almennt	11
2.2	Hönnun og uppdrættir.....	11
2.3	Mæliblöð og hæðarblöð.....	11
2.4	Byggingareitir – byggingalínur.....	12
2.5	Húsagerðir	12
2.6	Skilti og merkingar	12
2.7	Bílastæði og bílageymslur	13
2.8	Sorpgeymslur.....	13
2.9	Frágangur lóða.....	13
2.10	Kvaðir á lóðum	13
2.11	Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar	14
3	SÉRSTAKIR SKILMÁLAR	14
3.1	Lóðir	14
3.2	Skilmálar fyrir einstakar lóðir.....	15
3.2.1	Selhella 1	15
3.2.2	Selhella 1a	15
3.2.3	Selhella 2	15
3.2.4	Selhella 3	15
3.2.5	Selhella 4	16
3.2.6	Selhella 5	16
3.2.7	Selhella 6	16
3.2.8	Selhella 7 og 9.	16
3.2.9	Selhella 8	17
3.2.10	Selhella 10	17
3.2.11	Selhella 11	17
3.2.12	Selhella 13	17
3.2.13	Miðhella 1	18
3.2.14	Miðhella 1a	18
3.2.15	Miðhella 2	18
3.2.16	Miðhella 4	18
3.2.17	Flugvellir 1	18
4	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	19
4.1	Deiliskipulagsuppdráttur	19
4.2	Skýringaruppdráttur	20

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 byggingarhluta, 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 skipulagsuppdráttur sýnir, eða ef lóð er skipt, sbr. kafla 2.4.

Breytingar í útgáfu 02:

Í kafla 1.2 er eftirfarandi texti felldur út:

Samkvæmt tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar dags. 14.07.2005, sem byggir á áður nefndu rammaskipulagi og auglýst er jafnframt þessum uppdrátti, 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 deiliskipulagsuppdráttur dags. 09.06.2005 br 25.08.2006 fyrir Selhraun-Norður athafnasvæði.

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

Í kafla 1.2 er eftirfarandi texta bætt við:

Samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar dags. 14.07.2005, endurskoðað 2013 er svæðið skilgreint sem athafnasvæði í samræmi við Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

6.2 Athafnasvæði (AT)

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Ekki er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga.

Í kafla 1.3 er eftirfarandi texti felldur út:

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.

Í kafla 1.3 er eftirfarandi texta bætt við:

Aðkoma að svæðinu er frá Reykjanesbraut um mislæg gatnamót við Vallartorg.

Í kafla 1.6 er fallið frá einstefnurein frá Krýsuvíkurvegi inn á Selhraun-Norður.

Bætt er við nýjum kafla, 1.8. Fornminjar:

Komi við framkvæmdir í ljós minjar sem falla undir lög um menningarminjar nr. 80/2012 skal stöðva verkið og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn.

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

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. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skaðast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirmælum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita atbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsektum í því skyni, sbr. 55. gr. laga um menningarminjar.

Í kafla 2.2 er eftirfarandi texti felldur út:

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

Í kafla 2.2 er eftirfarandi texta bætt við:

Að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa við fyrirspurnarteikningum er heimilt að leggja fram endanlegar aðaltekningar, í samræmi við gildandi byggingareglugerð.

Í kafla 2.2 er eftirfarandi texti felldur út:

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveður á 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.

Í kafla 2.2 er eftirfarandi texta bætt við:

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

Í kafla 2.4 er eftirfarandi texti felldur út:

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggni og léttbyggingar úr gleri.

Í kafla 2.4 er eftirfarandi texta bætt við:

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra einnig skyggni og léttbyggingar úr gleri. Heimilt er að svalir 2. hæðar nái út fyrir byggingareit. Enda þjóni þær sem flóttaleið.

Í kafla 2.4 er eftirfarandi texti felldur út:

Skipta skal bifreiðastæðum með þeim hætti að ákvæðum byggingarreglugerðar sé fullnægt.

Í kafla 2.4 er eftirfarandi texta bætt við:

Skipta skal bifreiðastæðum með þeim hætti að ákvæðum deiliskipulagsins sé fullnægt.

Í kafla 2.5 er eftirfarandi texti felldur út:

Þök húsa við Selhraun norður skulu vera flöt. Að öðru leyti eru ekki gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa. Heimilt er að sækja um frávik frá hæð byggingarhluta, 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 2.5 er eftirfarandi texta bætt við:

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa. Ef nýtingarhlutfall heimilar millipall, skal millipallur ávallt vera eignatengdur neðri hæð. Hvert bil skal vera einn eignarhluti.

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum og óheimilt er að veita frekari leyfi til reksturs gististarfsemi á deiliskipulagssvæðinu.

Í kafla 2.6 er eftirfarandi texta bætt við:

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og samþykkt um skilti í lögsögu Hafnarfjarðar.

Í kafla 2.7 er eftirfarandi texti felldur út:

Frávik eru heimil innan marka byggingar-reglugerðar nr. 441/1998.

Í kafla 2.7 er eftirfarandi texta bætt við:

Heimilt er að skilgreina bílastæðapörf lóðar með öðrum hætti en að ofan greinir. Þó skal ávallt miðað við 1 bílastæði á hverja 30 byggða fermetra húsnæðis í verslunar, skrifstofu og þjónusturýmum. Heimilt er að reikna með 1 bílastæði á hverja 150 m² í geymslu og lagerhúsnæðis. Slíkar forsendur fyrir bílastæða útreikningi skulu koma fram í byggingarlýsingu og í þinglýstri eingaskiptalýsingu til samræmis við 2.mgr. 2.gr. laga um fjöleignarhús.

Í kafla 2.9 er eftirfarandi texti felldur út:

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.

Í kafla 2.9 er eftirfarandi texta bætt við:

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

Í kafla 3.1 er skilmálatafla uppfærð.

Í kafla 3.2 er sérskilmálum fyrir einstakar lóðir breytt.

Selhella 1.

Byggingarmagn á lóð breytist úr 6980m² í 9694m² og nýtingarhlutfall verður 0,5.

Selhella 2.

Stærð lóðar breytist úr 3.873,6m² í 4139,4m². Nýtingarhlutfall 0,4.

Selhella 3.

Heimill samanlagður gólfhlötur bygginga(r) á lóð 1819m², nýtingarhlutfall 0,5.

Selhella 5.

Heimill samanlagður gólfhlötur byggingar eru 2492m², nýtingarhlutfall 0,5.

Selhella 6.

Heimill samanlagður gólfhlötur bygginga(r) á lóðinni er 1421,3m².

Nýtingarhlutfall 0,4.

Selhella 7 og 9 eru sameinaðar í eina lóð í samræmi við samþykktu deiliskipulagsbreytingu er tók gildi þann 14. sept. 2018.

Selhella 10.

Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað. Nýtingarhlutfall breytist úr 0,38 í 0,40.

Selhella 11 og 13, og Miðhella 4.

Lóðirnar eru samnýttar í samræmi við deiliskipulag samþykkt 27.6.2007. Eftirfarandi texti felldur út:

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarsbil milli byggingarreita vera 10m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gangkvæman umferðarrét ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir. Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla skilyrði um 1 bílastæði pr. 30 m² brúttógólfhlöt.

Miðhella 3.

Sameinuð lóð við Selhellu 9 með deiliskipulagsbreytingu þann 14.11.2007.

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Almenn

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsupprætti dags. 09.06.2005 br.25.08.2006 og br 15.03.2019, eru fyrir athafnasvæði í Selhrauni-Norður 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 Aðalskipulagi Hafnarfjarðar dags. 14.07.2005, endurskoðað 2013 er svæðið skilgreint sem athafnasvæði í samræmi við Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

6.2 Athafnasvæði (AT)

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Ekki er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutningar.

1.3 Afmörkun og aðkoma

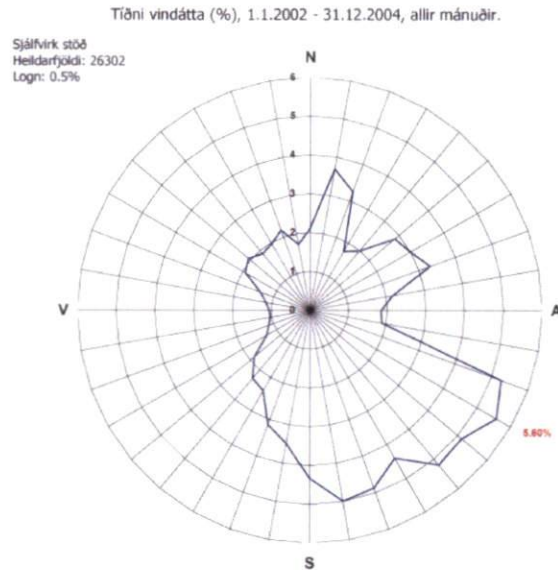
Deiliskipulag Selhrauns-norðurs afmarkast af Reykjanesbraut í norðri, Krýsuvíkurvegi í vestri og Ásbraut í austri. Svæðið er í líðlega 3 km fjarlægð frá miðbæ Hafnarfjarðar. Aðkoma að svæðinu er frá Reykjanesbraut um mislæg gatnamót við Vallartorg .

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-Norður tengist Ásbraut á tveimur stöðum. Auk þess er tenging inn á svæðið að sunnan frá Hraunhellu.

Gatnakerfið innan svæðisins er opið, þannig að ökuleiðir að öllum lóðum eru úr tveimur áttum.

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

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, Ásbraut og Reykjanesbraut. Stærsti hluti byggðarinnar verður þétt og mun rísa í annars ósnertu landi, með hús sem standa yst á 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.

1.8 Fornminjar

Komi við framkvæmdir í ljós minjar sem falla undir lög um menningarminjar nr.80/2012 skal stöðva verkið og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn.

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

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. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skaðast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirmælum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita atbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsektum í því skyni, sbr. 55. gr. laga um menningarminjar.

2 ALMENNIR SKILMÁLAR

2.1 Almenn

Almennir skilmálar gilda fyrir allar lóðir innan Selhrauns-Norður. 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 byggingarreglugerð, 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, í samræmi við gildandi byggingareglugerð.

B) Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveður á í gildandi byggingarreglugerð. Að auki skal leggja fram lóðaruppdrátt sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar og nýtingu hennar, fyrirkomulagi gróðurs (sbr. frágang lóða í gildandi 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 lóðarmörkum 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 frárennsli- og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana. Sjá skýringamynd 1.

2.4 Byggingareitir – byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra einnig skyggni og léttbyggingar úr gleri. Heimilt er að svalir 2. hæðar nái út fyrir byggingareit, enda þjóni þær sem flóttaleið.

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 þessara) 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 byggingarreita 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 deiliskipulagsins sé fullnægt. Einnig er unnt að hafa bifreiðastæði sameiginleg milli lóða sem verða til við skiptingu

Þar sem bundin byggingalína er á byggingareitum skulu byggingar fylgja henni. Heimilt er þó að allt að 40 % húshliðar sé allt að 3 m innar í byggingareit en bundin byggingarlína segir til um. Að öðru leyti er heimilt að nýta byggingareitinn 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.

Ekki eru 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 þessara.

Ef nýtingarhlutfall heimilar millipall, skal millipallur ávallt vera eignatengdur neðri hæð. Hvert bil skal vera einn eignarhluti.

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum og óheimilt er að veita frekari leyfi til reksturs gististarfsemi á deiliskipulagssvæðinu.

2.6 Skilti og merkingar

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og samþykkt um skilti í lögsögu Hafnarfjarðar. Á tillögu- 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 metra 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 Bilastæði og bilageymslur

Í deiliskipulaginu er miðað við 1 stæði á hverja 30m² gólfplatnar og er þá gengið út frá hámarks gólfleti hverrar lóðar fyrir sig.

Í kafla 3.2. er getið um hámarks byggingarmagn á lóð og er það miðað við þann fjölda bilastæða sem sýndur er á skipulagsupprætti og 30 m² gólfplatnar pr. bilastæði.

EKKI er gert ráð fyrir bilgeymslum eða bilakjöllurum 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.

Heimilt er að skilgreina bilastæðapörf lóðar með öðrum hætti en að ofan greinir. Þó skal ávallt miðað við 1 bilastæði á hverja 30 byggða fermetra húsnæðis í verslunar, skrifstofu og þjónusturýmum. Heimilt er að reikna með 1 bilastæði á hverja 150 m² í geymslu og lagerhúsnæði. Slíkar forsendur fyrir bilastæða útreikningi skulu koma fram í byggingarlýsingu og í þinglýstri eignaskiptalýsingu til samræmis við 2.mgr. 2.gr. laga um fjöleignarhús.

2.8 Sorpgeymslur

Á tillöguteikningum og á aðaluppdráttum 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. Lóðaruppdráttur skal leggja fram með aðaluppdráttum og skoðast sem hluti þeirra. Ákvörðun byggingarfulltrúa um byggingarleyfi er einnig bindandi hvað varðar frágang og útfærslu í samræmi við lóðaruppdrátt.

Gerð er krafa um að umferðarfletir 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 snjóhrensun 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. 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 bilastæðareitur skiptist, skal sú kvöð fylgja að akstur frá einu bilastæði til annars sé greiður og hindranalaus og gegnumakstur heimill.

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 ásýnd hverfisins í heild verði góð.

3 SÉRSTAKIR SKILMÁLAR

3.1 Lóðir

Selhella 1a	36,0	1	7		
Selhella 2	4.139,0	2	1.199	1.530	0,40
Selhella 3	3.870,3	2	1.253	1.819	0,47
Selhella 4	5.620,4	2	1.647	2.080	0,40
Selhella 5	5.362,9	2	2.186	2.480	0,50
Selhella 6	3.947,1	2	1.143	1.440	0,40
Selhella 7 og 9	13.651,3	2	6.130	5.260	0,40
Selhella 8	4.786,9	2	1.207	2.040	0,45
Selhella 10	4.185,6	2	1.200	1.800	0,45
Selhella 11	4.269,7	2	1.455	2.070	0,50
Selhella 13	4.431,2	1-2	1.557	2.065	0,50
Miðhella 1	3.291,0	2	1.334	1.736	0,52
Miðhella 1a	54,7	1	15		
Miðhella 2	3.787,0	2	1.188	1.680	0,45
Miðhella 4	4.457,7	1-2	1.557	2.060	0,50
Flugvellir 1	42.976,0	1-4	39.560	21.488	0,50
Samtals	123.433,9		74.308	59.225	

Bílastæðafjöldi skal vera í samræmi við ákvæði sem sett eru fram í kafla 2.7. greinagerðar.

3.2 Skilmálar fyrir einstakar lóðir

Hér er lýst skilmálum einstakra lóða innan deiliskipulagsmarkanna:

3.2.1 Selhella 1

Lóðin er 19.354 m² að stærð og byggingarreitur er 11.670 m², er skiptis í A og B hluta. A hluti byggingarreitar er 9275m², heimild er til 1-2 hæðir. Gert er ráð fyrir einnar hæðar byggingu með mikilli salarhæð og að hluta 2 hæða byggingu með minni salarhæð. Hámarkshæð byggingar 9m. B hluti byggingarreitar er 2395m². Fjöldi hæða á byggingarreit B er 4 hæðir. Hámarks hæð byggingar er 13 metrar. Heimill samanlagður hámarks gólfblötur byggingar á lóðinni er 9694 m².

Uppfylla skal kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagssins er kveður á um fjölda bílastæða á lóð.

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

3.2.2 Selhella1a

Lóðin er 36 m² að stærð og byggingarreitur er 7 m².

Lóðin er ætluð fyrir spennistöð á einni hæð. Hámarks byggingarhæð 3m. Engin bílastæði eru á lóðinni, en gera skal ráð fyrir aðkomu fyrir þjónustubíl.

3.2.3 Selhella 2

Lóðin er 4139,0 m² að stærð og byggingarreitur er 1.199 m².

Heimill samanlagður hámarks gólfblötur byggingar á lóðinni er 1.530 m².

Fjöldi hæða: 2

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarsbil milli byggingarreita vera 10m 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 kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagssins er kveður á um fjölda bílastæða á lóð.

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

3.2.4 Selhella 3

Lóðin er 3.870,3 m² að stærð og byggingarreitur er 1.253 m².

Heimill samanlagður gólfblötur bygginga á lóðinni er 1819 m².

Fjöldi hæða: 2.

Hámarks hæð byggingar er 7,5 m yfir gólfkóta.

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

Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagssins er kveður á um fjölda bílastæða á lóð.

3.2.5 Selhella 4

Lóðin er 5.620,43 m² að stærð og byggingarreitur er 1.647 m².

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 2.080 m².

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5m yfir gólfkóta.

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarsbil milli byggingarreita vera 10m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gangkvæman umferðarrét ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir. Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagssins er kveður á um fjölda bílastæða á lóð.

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

3.2.6 Selhella 5

Lóðin er 5.362,9m² að stærð og byggingarreitur er 2.186m².

Heimill samanlagður hámarksgólfhlötur byggingar á lóðinni er 2480m².

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5m fyrir gólfkóta.

Heimilt er að skipta lóðinni í allt að þrjár lóðir. Sé það gert, skal hámarsbil milli byggingarreita vera 10m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gangkvæman umferðarrét ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir. Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagssins er kveður á um fjölda bílastæða á lóð.

3.2.7 Selhella 6

Lóðin er 3.947,1 m² að stærð og byggingarreitur er 1.143 m².

Heimill samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1440 m².

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 hámarsbil milli byggingarreita vera 10m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gangkvæman umferðarrét ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir. Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagssins er kveður á um fjölda bílastæða á lóð.

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

3.2.8 Selhella 7 og 9.

Lóðirnar hafa verið sameinaðar. Lóðin er 13.651,3m² að stærð og byggingarreitur er 6130 m². Heimill samanlagður hámarksgólfhlötur bygginga á lóð er 5.260m².

Hámarkshæð bygginga á lóðunum er 8m yfir gólfkóta. Gert er ráð fyrir að hús á lóðunum tengist með tengigangi. Hámarks byggingarmagn á lóð með tengigangi verður því 6.130m².

Fjöldi hæða: 2.

Uppfylla skal ákvæði kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagsins er kveður á um fjölda bílastæða á lóð.

3.2.9 Selhella 8

Lóðin er 4.786,9m² að stærð og byggingarreitur er 1.207 m².

Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 2.040 m²

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 hámarsbil milli byggingarreita vera 10m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gangkvæman umferðarrét ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir. Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagssins er kveður á um fjölda bílastæða á lóð.

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

3.2.10 Selhella 10

Lóðin er 4.185,6 m² að stærð og byggingarreitur er 1.200 m².

Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 1.800 m²

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 hámarsbil milli byggingarreita vera 10m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gangkvæman umferðarrét ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir. Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagssins er kveður á um fjölda bílastæða á lóð.

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

3.2.11 Selhella 11

Lóðin er 4.269,7 m² að stærð og byggingarreitur er 1.455 m².

Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 2.070 m².

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

Samnýting lóða er við Selhelli 11 og 13, og Miðhelli 4 svo athafnasvæði milli húsanna nýtist sem best.

Uppfylla skal ákvæði kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagsins er kveður á um fjölda bílastæða.

3.2.12 Selhella 13

Lóðin er 4.431,2 m² að stærð og byggingarreitur er 1.557 m². Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 2064,5 m².

Fjöldi hæða: 1-2.

Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

Uppfylla skal ákvæði kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagsins er kveður á um fjölda bílastæða á lóð.

Samnýting lóða er við Selhelli 11 og 13, og Miðhelli 4 svo athafnasvæði milli húsanna nýtist sem best.

3.2.13 Miðhella 1

Lóðin er 3.291,0 m² að stærð og byggingarreitur er 1.334 m².
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga(r) á lóðinni er 1736 m²
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.
Uppfylla skal ákvæði kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagsins er kveður á um fjölda bílastæða.

3.2.14 Miðhella 1a

Lóðin er 54,7m² að stærð og byggingarreitur er 15,0m².
Lóðin er ætluð fyrir spennistöð á einni hæð. Hámarks byggingarhæð 3m.
Engin bílastæði eru á lóðinni, en gera skal ráð fyrir aðkomu fyrir þjónustubíl.

3.2.15 Miðhella 2

Lóðin er 3.787 m² að stærð og byggingarreitur er 1.188 m².
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga(r) á lóðinni er 1.680 m²
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 10m og kvöð skal fylgja hverri lóð fyrir sig um gangkvæman umferðarrét ökutækja um bílastæði og gangandi vegfarenda um gönguleiðir. Við skiptingu lóðarinnar skal hver hinna nýju lóða uppfylla kafla 2.7. greinagerðar deiliskipulagsins er kveður á um fjölda bílastæða á lóð.

3.2.16 Miðhella 4.

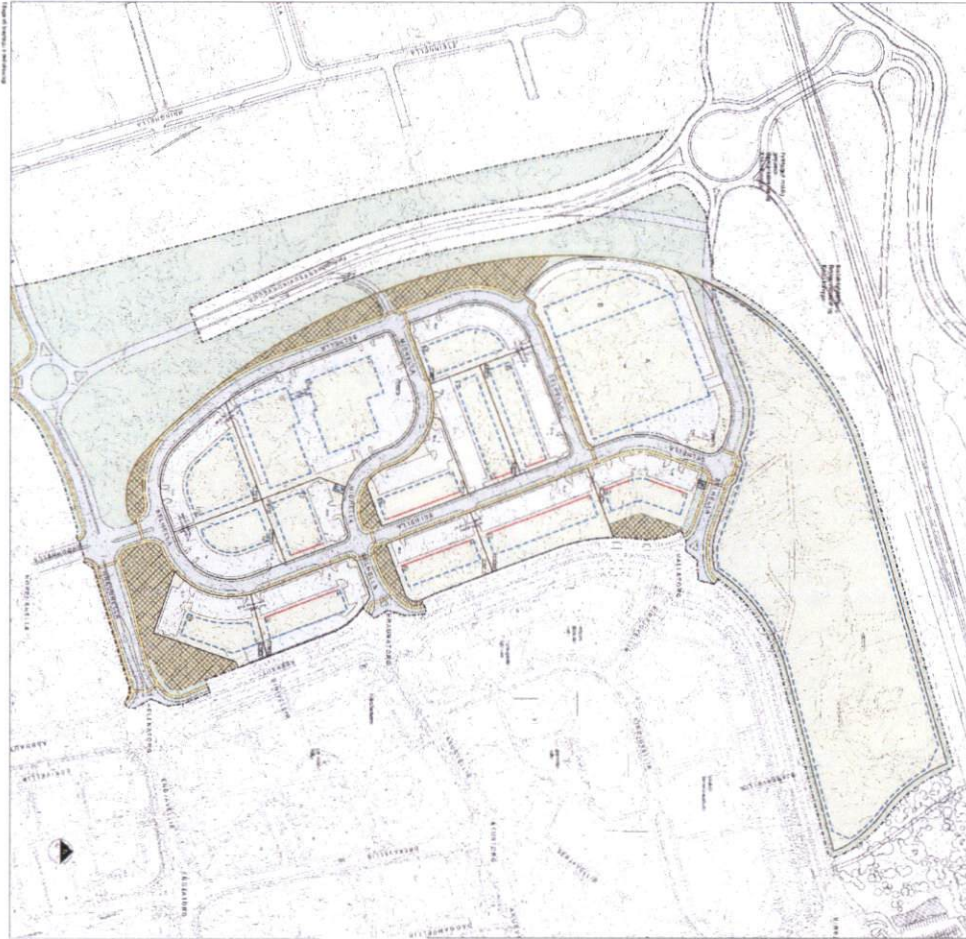
Lóðin er 4.457,7 m² að stærð og byggingarreitur er 1.557 m². Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga(r) á lóðinni er 2060,3 m².
Fjöldi hæða: 1-2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.
Samnýting lóða er við Selhelli 11 og 13, og Miðhelli 4 svo athafnasvæði milli húsanna nýtist sem best.

3.2.17 Flugvellir 1

Lóðin er 42.976 m² að stærð og byggingarreitur er 39.560 m². (39.222 m²)
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga á lóðinni er 21.488 m²
Fjöldi hæða: 1-4.
Hámarksnýtingarhlutfall er 0.5. Kjallarar og bílakjallarar eru leyfðir þar sem aðstæður eða kringumstæður kalla á slíkar lausnir.
Leyfileg hámarkshæð bygginga er 17.0 m yfir gólfkóta jarðhæðar.
Miða skal við 1 bílastæði á hverja 35 brúttófermetra bygginga.

4 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

4.1 Deiliskipulagsuppdráttur



Selhraun norður breyting á deiliskipulagi

SKILYRINGAR

1. Skilýringar um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

2. Skilýringar um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

3. Skilýringar um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

4. Skilýringar um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

5. Skilýringar um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

6. Skilýringar um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

7. Skilýringar um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

8. Skilýringar um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

9. Skilýringar um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

10. Skilýringar um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

SKEMMUR

1. Skemmur um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

2. Skemmur um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

3. Skemmur um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

4. Skemmur um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

5. Skemmur um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

6. Skemmur um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

7. Skemmur um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

8. Skemmur um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

9. Skemmur um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

10. Skemmur um breytingu á deiliskipulagi Selhraun norður.

