

HELLNAHRAUN 2. ÁFANGI DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Skipulag
Mött.: 30 MAI 2007
Mátnr.
2006050101



12.apríl 2007
ÚTGÁFA 0,2

EFNISYFIRLIT

EFNISYFIRLIT	0
0 Breytingar	1
0.0 Almennt	1
0.1 Breyting	1
0.2 Breyting	1
1 Almennar upplýsingar	3
Almennt	3
1.1 Skipulagsforsendur	3
1.2 Fyrirhuguð starfsemi	3
1.3 Afmörkun og aðkoma	4
1.4 Landslag, gróður og veðurfar	4
1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins	4
1.6 Flokkun atvinnusvæða	5
1.7 Gatnakerfi og bílastæði	5
1.8 Gönguleiðir og almenningssamgöngur	5
1.9 Lóðir	6
2 Almennir skilmálar	7
2.0 Almennt	7
2.1 Hönnun og uppdrættir	7
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð	7
2.3 Byggingareitir - byggingalínur	8
2.4 Húsagerðir	8
2.5 Nýtingarhlutfall	8
2.6 Bílastæði og bílageymslur	9
2.7 Frágangur lóða	9
2.8 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar	9
2.9 Sorpgeymslur	9
3 Sérstakir skilmálar	10
3.0 Almennt	10
3.1 Iðnaðarlóðir	10
3.2 Lóðir undir veitustofnanir	10
3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði	10

0 Breytingar

0.0 Almenn

Breytingar geta orðið á deiliskipulagsuppráttum 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 svartlettraðar og skásettar:*

0.1 Breyting

Dags. 24. ágúst 2006:

Bætt við í texta kafla 2.4 Húsagerðir og 3.3 Lóðarfrágangur og umhverfisákvæði auk skýringarmyndar nr. 6.

0.2 Breyting

Dags. 10. janúar 2007:

Í kafla 1.9 Lóðir, fellur texti niður; *“Gert er ráð fyrir að hægt sé að laga lóðastærð að eftirspurn, þannig að hægt sé að slá saman litlum lóðum við Gjáhelli í færri og stærri lóðir.”*

Í kafla 2.2 Mæliblöð og hæðablöð, fellur texti niður; *“Við lóðir sem hafa brotna/stimplaða línu á lóðamörkum á deiliskipulagi eru lóðamörk óskilgreind og verða mæli-og hæðablöð gerð þegar stærð lóða liggur fyrir, sjá kafla 3.1.”*

Í kafla 2.4 Húsagerðir, breytist texti og í stað; *“Á lóðum með sveigjanleg lóðamörk...”* stendur í stað; *“Á jaðarlóðum.....”*

Í kafla 2.9 Sorpgeymslur, bættist við; *“Sjá nánar kafla 3.3.”*

Í kafla 3.1 Iðnaðarlóðir, fellur texti út; *“Á útvöldum iðnaðarlóðum við Gjáhelli eru sveigjanleg lóðamörk á milli lóða. Þau eru óskilgreind þangað til úthlutun lóðar hefur átt sér stað og endanleg stærð lóðar hefur verið ákveðin og mæli-og hæðablöð hafa verið gerð. Endanleg afmörkun byggingarreits ákvarðast af útgefnu mæliblaði.”*

Dags. 12. apríl 2007:

Í kafla 4.2 er texta bætt við:

Verður þá farið með breytinguna sem óverulega deiliskipulagsbreytingu og hún grenndarkynnt.

1 Almennar upplýsingar

Almennt

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsupphætti dags 01. 09. 2005, eru hlutar af nýju deiliskipulagi fyrir 2. áfangi athafnasvæðis í Hellnahrauni.

1.1 Skipulagsforsendur

Skipulagið byggir á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995 – 2015. endurskoðun aðalskipulagsins eru atvinnusvæðin í Selhrauni, Hellnahrauni og Kapelluhrauni skilgreind eftir umhverfisáhrifum þeirra 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 íbúðabyggingum 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 endurskoðaðs aðalskipulags.

Aðrar skipulagsforsendur eru "Deiliskipulag iðnaðarsvæðis í Hellnahrauni" sem var samþykkt þann 16. maí 2000.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að skapa svæði fyrir snyrtilega atvinnustarfsemi. Rík áhersla verður lögð á snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða.

Skipulagssvæðið við Hellnahraun er innan þynningarsvæðis frá álverinu í Straumsvík. Þynningarsvæði er svæði umhverfis álver þar sem þynning mengunar á sér stað og mengun getur verið yfir umhverfismörkum eða gæðamarkmiðum. Hollustuvernd ríkisins hefur sett bráðarbirgðarmörk þynningarsvæðis áætlaðar loftmengunar eða loftkennds flúors 0,3 míkrógrömm á m³. Innan marka þessara er t.d ekki gert ráð fyrir búsetu eða landbúnaði að neinu tagi.

1.2 Fyrirhuguð starfsemi

Engin byggð er á svæðinu, en í suðvesturhorni þess við fyrirhugaða tengibraut er grjótnáma. Gert er ráð fyrir að grjótnám fari áfram fram á svæði því sem þegar hefur farið gegn um mat á umhverfisáhrifum, en námusvæðið verði síðan hluti af iðnaðarsvæðinu og gengið verði frá námunni samkvæmt væntanlegri frágangsaætlan.

1.3 Afmörkun og aðkoma

Endurskoðað deiliskipulag Hellnahrauns afmarkast af fyrirhugaðri tengibraut í vestri, raflínu Hitaveitu Suðurnesja í suðri, Krísuvíkurvegi í austri og helgunarsvæði fyrir háspennulínu Ísal frá suðri til vesturs.

Svæðið er í um 3 km fjarlægð frá miðbæ Hafnarfjarðar.

Aðalaðkoma að svæðinu verður fyrst um sinn frá framlengingu Gjáhellu í núverandi iðnaðarsvæði Hellnahrauns. Svæðið verður síðar tengt við fyrirhugaðan Krísuvíkurveg austan megin auk þess sem gert er ráð fyrir tveimur tengingum við fyrirhuguð iðnaðarsvæði í Kapelluhrauni í vestri. Tenging við Krísuvíkurveg verður fyrst um sinn um plangatnamót, en skilið er eftir svæði fyrir hugsanleg mislæg gatnamót síðar.

1.4 Landslag, gróður og veðurfar

- Meginhluti skipulagssvæðisins er flatlendi með hraunbollum á stöku stöðum. Skipulagssvæðið er í lítilli hæð yfir sjávarmáli. Landið er hæst á suðurhluta svæðisins, en síðan hækkar það til norðurs að háspennulínu Ísals. 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. 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 brattast, og myndast grænt beltí miðsvæðis sem teygir sig til norðurs og austurs.

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

1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru þessi:

- Endurskoða skilgreiningu á athafnasvæðum með tilliti til notkunar í ljósi nýrra áherslna um umhverfisgæði.
- Að skapa snyrtilegt og skjólgott umhverfi og milda ásýnd svæðisins gagnvart væntanlegu skipulagi í nágrenninu.
- Að mynda heilsteypt atvinnusvæði úr lóðum af mismunandi stærðum undir iðnað sem ekki er umhverfismengandi í snyrtilegu umhverfi.

- Að gatnakerfi skipulagssvæðisins verði einfalt og öruggt og framtíðartenging þess verði í eðlilegum tengslum við aðliggjandi iðnaðarsvæði og gatnakerfi.
- Að svæðið verði skermað sjónrænt gagnvart umhverfinu með 2 m háum, gróðursettum mönum og verði til framtíðar hluti af “grænu beltí” sem umlykur svæðið og tengist ósnertu hrauni.

1.6 Flokkun atvinnusvæða

Deiliskipulag Hellnahrauns 2. áfangi fellur að heildarskipulagi nýrra atvinnusvæða sem ná suður fyrir Straumsvík. Öll starfsemi fellur undir nýja flokkun á atvinnusvæðum. Þessi flokkun 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.

Deiliskipulagið fyrir Hellnahraun 2. áfanga verður í flokki B2 samkvæmt hinu nýja flokkunarkerfi. Starfsemi í flokki B2 gerir ráð fyrir léttum iðnaði og atvinnustarfsemi sem ekki hefur mengandi áhrif á umhverfi sitt. Til starfsemi í flokki B2 má nefna ýmis konar verkstæði, framleiðsluiðnað, endurvinnslu og prentþjónustu. Allar lóðir miðast við starfsemi í flokki B2.

1.7 Gatnakerfi og bílastæði

Meginaðkoma að svæðinu í framtíðinni verður um væntanlegan Krýsuvíkurveg sem tengist Reykjanesbraut í norðri og Ofanbyggðarveg í suðri. Um sinn verður bráðabirgðatenging inn á svæðið frá núverandi iðnaðarsvæði í Hellnahrauni um Gjáhellu. 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 hvernar lóðar. Engin almenn bílastæði verða við götur.

1.8 Gönguleiðir og almenningsgöngur

Gönguleiðir á skipulagssvæðinu utan lóða verða aðallega á gangstéttum báðum megin safngötu og öðru megin húsagötu. Hverfið verður tengt með göngustígum við megingöngustigakerfi Hafnarfjarðar. Almenningsvagnar ganga ekki um hverfið fyrst um sinn. Gert er ráð fyrir að þeir aki um hverfið á síðara stigi uppbyggingar þess.

1.9 Lóðir

Um er að ræða 53 misstórar atvinnulóðir undir léttan hreinlegan iðnað og skylda starfsemi í flokki B2. Stærð þeirra er allt frá um 3600 m² lóðum til stórra lóða sem eru um 10300 m² að stærð. Samanlögð stærð skipulagðs svæðis er um 50 ha. Miðstöð fyrir þjónustustarfsemi fyrir hverfið er staðsett á svæðinu Hellnarhraun 1. áfangi. Gert er ráð fyrir lóð undir veitustofnanir.

LÓÐIR Á HELLNAHRAUNI 2. ÁFANGI

dags.: 09.09.2005

Götuheiti:	nr.	stærð m ²	Götuheiti:	nr.	stærð m ²
Gjáhella	1	4.391,7	Álfhella	1	4.602,1
Gjáhella	2	4.565,0	Álfhella	2	9.842,9
Gjáhella	3	3.850,0	Álfhella	3	3.930,0
Gjáhella	4	4.565,0	Álfhella	4	4.624,0
Gjáhella	5	4.200,0	Álfhella	5	3.930,0
Gjáhella	6	10.439,7	Álfhella	6	6.256,0
Gjáhella	7	3.850,0	Álfhella	7	3.930,0
Gjáhella	9	3.850,0	Álfhella	8	5.692,2
Gjáhella	11	3.850,0	Álfhella	9	3.930,0
Gjáhella	13	3.691,2	Álfhella	10	4.754,8
Gjáhella	15	3.511,3	Álfhella	11	3.775,6
Gjáhella	17	3.850,0	Álfhella	12	5.096,0
Gjáhella	19	5.283,4	Álfhella	13	5.452,0
Breiðhella	1	9.532,3	Álfhella	14	4.836,5
Breiðhella	2	4.808,1	Álfhella	15	10.303,5
Breiðhella	3	6.559,1	Einhella	1	7.239,7
Breiðhella	4	5.112,4	Einhella	2	5.279,5
Breiðhella	5	8.191,5	Einhella	3	5.464,4
Breiðhella	6	5.109,0	Einhella	4	6.127,8
Breiðhella	7	9.079,0	Einhella	5	4.955,5
Breiðhella	8	5.109,0	Einhella	6	6.273,1
Breiðhella	10	5.811,6	Einhella	7	4.693,8
Breiðhella	12	5.109,0	Einhella	8	8.060,3
Breiðhella	14	5.109,0	Einhella	9	5.152,6
Breiðhella	16	4.585,0	Einhella	11	4.617,2
Breiðhella	18	4.585,0	Dranghella	1	745,5
Breiðhella	20	4.607,3			
Breiðhella	22	8.917,0			

2 Almennir skilmálar

2.0 Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir alla lóðir á svæðinu. Starfsemi á svæðinu mun tilheyra flokki B2. Um er að ræða léttan hreinlegan iðnað og skylda starfsemi, sjá nánar kafla 1.6. 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 aðra staðla sem um þetta kann að gilda. Að öðru leyti er húsagerð frjáls.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, fyrirkomulag gróðurs sbr. frágang lóða í kafla 3.4. og gr. 22 í byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðartölur á landi við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Kynna skal hugmyndir að uppbyggingu lóða í tveimur áföngum.

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 efnisvali bygginga.
2. Að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa og er heimilt að skila inn endanlegum aðaltekningum sbr. 18 gr. í byggingareglugerð nr. 441/1998.

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. Byggingareitur er annars vegar sýndur með bundinni byggingalínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingalínu (brotin lína). Bindandi byggingalína þýðir að hluti byggingarinnar skuli vera í 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. L – tölur eru núverandi landhæð, ef kemur til breytinga á þeim við hönnun þarf að sækja um það formlega. Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (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.

2.3 Byggingareitir - byggingalínur

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. Bindandi byggingalína er á hluta byggingareitsins og skal hluti byggingar snerta þá línu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan hvers byggingareits frjáls innan þess ramma sem reiturinn gefur. Breytingar geta þó orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða.

2.4 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálsar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksveggshæð útveggja og hámarkshæð á þaki eru gefin. Mesta hæð útveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 8.5 metrar, sjá nánar skýringamynd 1. Varðandi húsagerðir á lóðum undir veitustofnanir, sjá kafla 3.2.

Heimilt er að sækja um frávik á hæð byggingar sé um sérstaka starfsemi að ræða þar sem óhjákvæmilegt er að lofthæð eða hámarkshæð á þaki sé meiri. Skal þá gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og sýna fram á í greinargerð og með teikningum að hærri bygging sé nauðsynleg. *Verður þá farið með breytinguna sem óverulega deiliskipulagsbreytingu og hún grenndarkynnt.*

Heimilt er að nýta landhalla með inngraffinni neðri hæð þar sem landhalli er mikill.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa en gert ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu. Á jaðarlóðum verða þó gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga en annars staðar í hverfinu.

Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra. 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 hennar. Sé um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð að ræða skal sækja um byggingaleyfi sérstaklega vegna þeirra mannvirkja sbr. byggingareglugerð.

2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum er almennt **allt að 0.5**, sjá þó sérskilmála lóðir fyrir veitustofnanir.

2.6 Bílastæði og bílageymslur

Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Bílageymslur með merktum bílastæðum eru taldar sem bílastæði. Miða skal við eitt bílastæði á hverja 50 m² húsnæðis á atvinnulóðum, en eitt bílastæði á hverja 35 m² í skrifstofuhúsnæði.

Á lóðum fyrir geymsluhúsnæði er nóg að gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² geymsluhúsnæðis, enda sé lóðarfyrirkomulag þannig að auka megi bílastæðakröfu upp í eitt bílastæði á hverja 50 m² verði geymsluhúsnæðinu breytt fyrir aðra starfsemi. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst aðalinngangi. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.

2.7 Frágangur lóða

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 dagsettum þar til ákvæði hafa verið uppfyllt.

Sjá nánar kafla 3.3, lóðarfrágangur.

2.8 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar

Meðfram tengibrautum inn á skipulagssvæðið og við safngötur innan svæðisins mun Hafnarfjarðarbær gróðursetja ákveðnar tegundir trjáa (götutré) með 5 m millibili beggja vegna götu, sjá skýringamyndir 1 - 2.

2.9 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingareglugerðar. Sýna skal sérstaklega staðsetningar sorpgáma á afstöðumynd. *Sjá nánar kafla 3.3, Lóðarfrágangur.*

3 Sérstakir skilmálar

3.0 Almenn

Lýst er sérstökum skilmálum sem gilda fyrir byggingar og mannvirki á atvinnulóðum, sjá dæmigerðar skýringamyndir 1 - 5 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.

3.1 Iðnaðarlóðir

Í samræmi við markmiðssetningu þessa deiliskipulags skal vanda sérlega til ásýndar hverfisins gagnvart tengibrautinni og Krýsuvíkurvegi, og þarf þar að gera sérstakar kröfur um ásýnd húsa og frágang jaðarlóða. Því verður ekki fallist á byggingarleyfisumsókn, sem að mati byggingarnefndar uppfyllir ekki slíkar kröfur. Að öðru leyti gilda skilmálar skv. 2. kafla.

3.2 Lóðir undir veitustofnanir

Lóðir fyrir veitustofnanir eru við safngötu hverfisins, undir spennistöðvar og aðra starfsemi veitustofnana. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðum þessum. Nýtingarhlutfall lóðanna er háð þeim byggingum sem þar munu rísa og verður ákveðið þegar þær liggja fyrir.

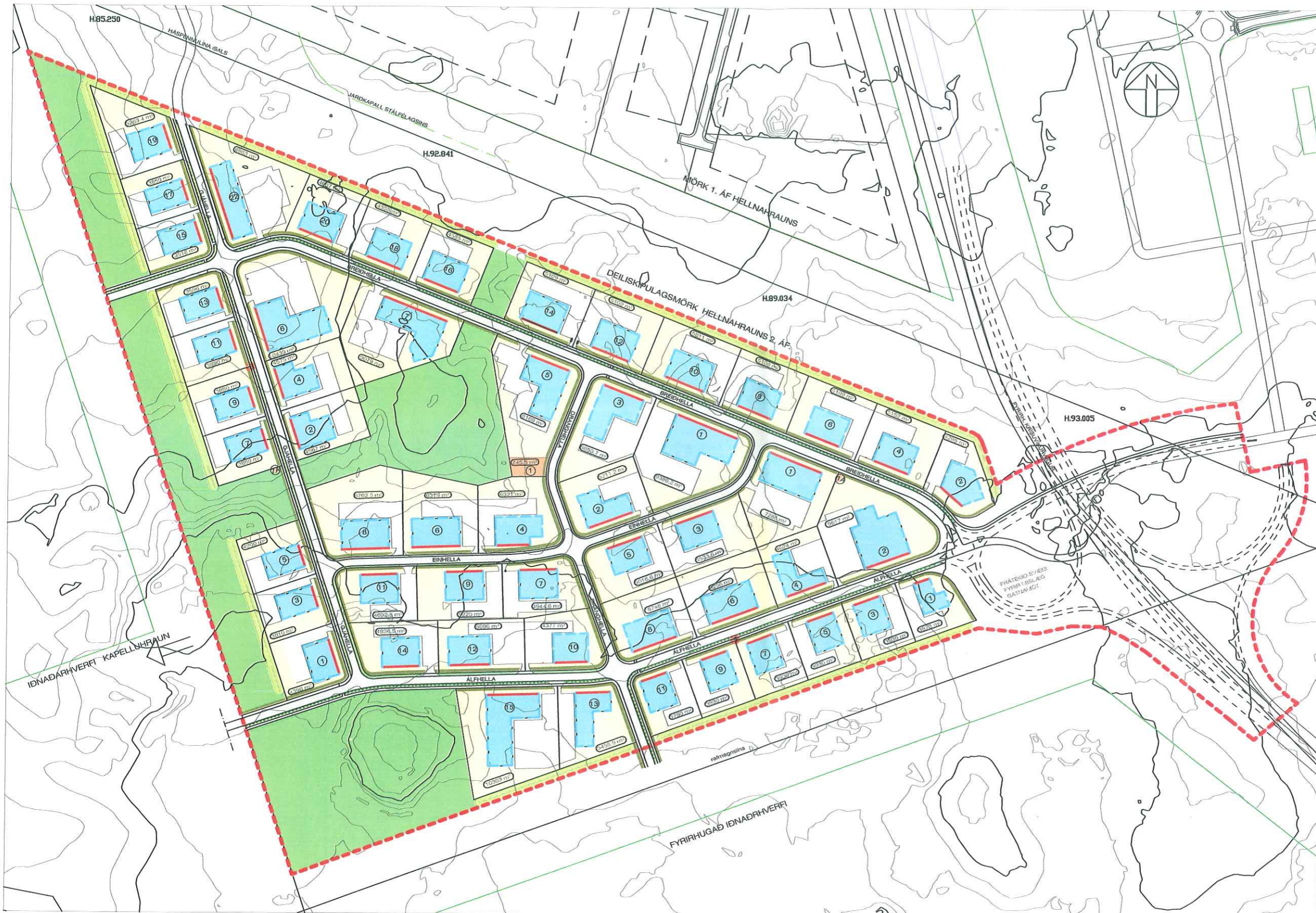
3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Þeim frágangi sem hér er lýst er í samræmi við stefnumörkun í eldra deiliskipulagi. Á skýringamyndum 1 – 5 eru sýndir ýmsir möguleikar á frágangi við lóðarmörk. Gróður og trjábelti skal vera minnst 3 m breytt og liggi 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.

Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðafrágang á sameiginlegum lóðarmörkum. *Hámarks halli á flága er 45°*. Að öðru leyti gilda uppgefnar lóðarhæðir á hæðarblaði.

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.

Á aðaluppdráttum (bygginganefndarteikningum) skal sýna skipulag lóðar, hæðarlegu, staðsetningu bílastæða, aðkomur, athafnasvæði, gámasvæði í samræmi við gr. 22 í



YFIRLITSUPPDRÁTTUR

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Kvæð um gróður
- Oppló svæði
- Lóð undir veltustofnanir
- Göngu stígar
- Götur
- Bílastæði
- Gróður manir
- Lóðir
- Lóðamörk
- Byggingareltur
- Bundin byggingalína
- Nr. lóða
- Stærð lóða
- Möguleiki á blóstöð almenningssvagna

Allar lóðir eru B2 sjá skilmála

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ SKV. 25. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR.73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGING-ARRÁÐI HAFNARFJARDAR

ÞANN: 19. DESEMBER 2006

F.H. SKIPULAGS OG BYGGINGARÁÐS HAFNARFJARDAR

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖDLADIST GILDI

ÞANN: _____

SKIPULAGSSTOFNUN HEFUR FENGID ÞESSI GÖGN TIL YFIRFERDAR Í SAMRÆMI VÍÐ LÖG NR. 73/1997

HELLNAHRAUN 2. ÁFANGI - DEILISKIPULAG

KVARDI 1:2000



UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ HAFNARFJARDAR 01.09. '05 ANNA SOFÍA KRISTJÁNSDÓTTIR ARK. BREYTT 1. MARS 2006 / 24. AGÚST 2006