

HELLNAHRAUN 2. ÁFANGI DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR



Útgáfa 0.3
11 . apríl 2011



EFNISYFIRLIT

0 Breytingar.....	3
0.0 Almennt	3
0.1 Breyting	3
0.2 Breyting	3
0.3 Breyting	3
1 Almennar upplýsingar.....	5
Almennt.....	5
1.1 Skipulagsforsendur	5
1.2 Fyrirhuguð starfsemi.....	5
1.3 Afmörkun og aðkoma.....	6
1.4 Landslag, gróður og veðurfar.....	6
1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins	6
1.6 Flokkun atvinnusvæða	7
1.7 Gatnakerfi og bílastæði.....	7
1.8 Gönguleiðir og almenningssamgöngur	7
1.9 Lóðir.....	8
2 Almennir skilmálar.....	10
2.0 Almennt	10
2.1 Hönnun og uppdrættir	10
2.2 Mæliblöd og hæðarblöd.....	10
2.3 Byggingareitir - byggingalínur	11
2.4 Húsagerðir	11
2.5 Nýtingarhlutfall	11
2.6 Bílastæði og bílageymslur	12
2.7 Frágangur lóða.....	12
2.8 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar.....	12
2.9 Sorpgeymslur	12
3 Sérstakir skilmálar.....	13
3.0 Almennt	13
3.1 Iðnaðarlóðir.....	13
3.2 Lóðir undir veitustofnanir	13
3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði.....	13
4 Breyting á skilmálum fyrir einstaka lóðir	15
Viðbætur við einstaka lóðir vegna breytinga á deiliskipulagi	15

0 Breytingar

0.0 Almennt

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 svaritletraðar 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 jadarlóðum.....”*. Í kafla 2.9 Sorpgeymslur, bætist 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.

0.3 Breyting

Dags. 11. apríl 2011:

Breyting hefur verið gerð á töflu í kafla 1.9.

Breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu sem hér verða taldar upp ásamt gildistöku þeirra:

Breiðhella 22. Breytingin öðlaðist gildi 17.8.2007.

Gjáhella 2,4 og 6. Breytingin öðlaðist gildi 5.9.2007.
Gjáhella 15. Breytingin öðlaðist gildi 5.9.2007.
Breiðhella 2. Breytingin öðlaðist gildi 18.9.2007.
Gjáhella 5. Breytingin öðlaðist gildi 13.12.2007.
Álfhella 13. Breytingin öðlaðist gildi 19.12.2007.
Álfhella 8. Breytingin öðlaðist gildi 9.1.2008.
Álfhella 17. Breytingin öðlaðist gildi 9.1.2008.
Gjáhella 2 og 4. Breytingin öðlaðist gildi 24.1.2008.
Álfhella 1. Breytingin öðlaðist gildi 4.2.2008.
Álfhella 12 og 14. Breytingin öðlaðist gildi 26.2.2008.
Breiðhella 16. Breytingin öðlaðist gildi 26.2.2008.
Breiðhella 8 og 10. Breytingin öðlaðist gildi 11.3.2008.
Álfhella 6. Breytingin öðlaðist gildi 14.3.2008.
Álfhella 15. Breytingin öðlaðist gildi 9.7.2008.
Gjáhella 1. Breytingin öðlaðist gildi 14.7.2008.
Einhella 5. Breytingin öðlaðist gildi 22.7.2008 og felld úr gildi 13.4.2011.
Breiðhella 2, 4 og 6. Breytingin öðlaðist gildi 1.9.2008.
Einhella 6. Breytingin öðlaðist gildi 29.9.2008.
Álfhella 9. Breytingin öðlaðist gildi 25.11.2008.
Einhella 8. Breytingin öðlaðist gildi 28.4.2009.
Breiðhella 2. Breytingin öðlaðist gildi 19.2.2010.

Gerð er nánari grein fyrir breytingunum í kafla 4 .

1 Almennar upplýsingar

Almennt

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsupprætti dags 01. 09. 2005, eru hlutar af nýju deiliskipulagi fyrir 2. áfanga 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 íbúðabyggingdönnun 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 frágangsaætlun.

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 Gjáhelli 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 mosabembu, lyngi og kjarri. Helluhraun er sprungið hraun, fast fyrir og þarf stórvirk tæki til þess að vinna á því. Almenn tætti 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 belti 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 mönnum 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. áfangi 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 Gjáhelli. 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.

1.8 Gönguleiðir og almenningssamgöngur

Gönguleiðir á skipulagssvæðinu utan lóða verða aðallega á gangstéttum báðum megin safngötu og öðru megin húsagötu. Hverfið verður tengt með göngustígum við megingöngustígakerfi 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 50 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 24100 m² að stærð. 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. Samanlögð stærð skipulagðs svæðis er um 50 ha. Miðstöð fyrir þjónustustarfsemi fyrir hverfið er staðsett á svæðinu Hellnahraun 1. áfangi. Gert er ráð fyrir lóð undir veitustofnanir.

dags.:
09.09.2005/leiðrétt
11.4.2011

LÓÐIR Á HELLNAHRAUNI 2. ÁFANGI

br. 10.02.2011

Götuheiti:	nr.	stærð m2	Götuheiti:	nr.	stærð m2
Gjáhella	1	4.391,7	Álfhella	1	4.142,4
Gjáhella	2	4.565,0	Álfhella	2	9.842,9
Gjáhella	3	3.850,0	Álfhella	3	3.930,0
Gjáhella	4	24.083,7	Álfhella	4	4.624,0
Gjáhella	5	4.200,0	Álfhella	5	3.930,0
Gjáhella	7	3.850,0	Álfhella	6	6.256,0
Gjáhella	7A	48,0	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	12-14	9.932,5
Gjáhella	19	5.283,4	Álfhella	13	5.452,0
Breiðhella	1	9.532,3	Álfhella	15	10.303,5
Breiðhella	1A	48,0	Álfhella	17	14.877,2
Breiðhella	2	4.919,7	Einhella	1	7.239,7
Breiðhella	3	6.559,1	Einhella	2	5.279,5
Breiðhella	4	5.112,4	Einhella	3	5.464,4
Breiðhella	5	8.191,5	Einhella	4	6.127,8
Breiðhella	6	5.109,0	Einhella	5	4.955,5
Breiðhella	8 - 10	10.920,5	Einhella	6	6.273,1
Breiðhella	12	5.109,0	Einhella	7	4.693,8

HAFNARFJÖRÐUR

skilmálar fyrir deiliskipulag 2.áfangi Hellnahrauns

Breiðhella	14	5.109,0	Einhella	8	8.060,3
Breiðhella	16	4.585,0	Einhella	9	5.152,6
Breiðhella	18	4.585,0	Einhella	11	4.617,2
Breiðhella	20	4.607,3	Dranghella	2	814,8
Breiðhella	22	8.917,1			

143.412,1

154.051,8

Lóðir samtals =

50

297.463,9

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 byggingafultrúa 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 aðalteikningum 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 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. 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 inngrafinni 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 háttáð 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 fyrir einstaka lóðir og lóðir undir 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 lóðarfrágangur 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 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.

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

byggingarreglugerð og að 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 upprætti, 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.

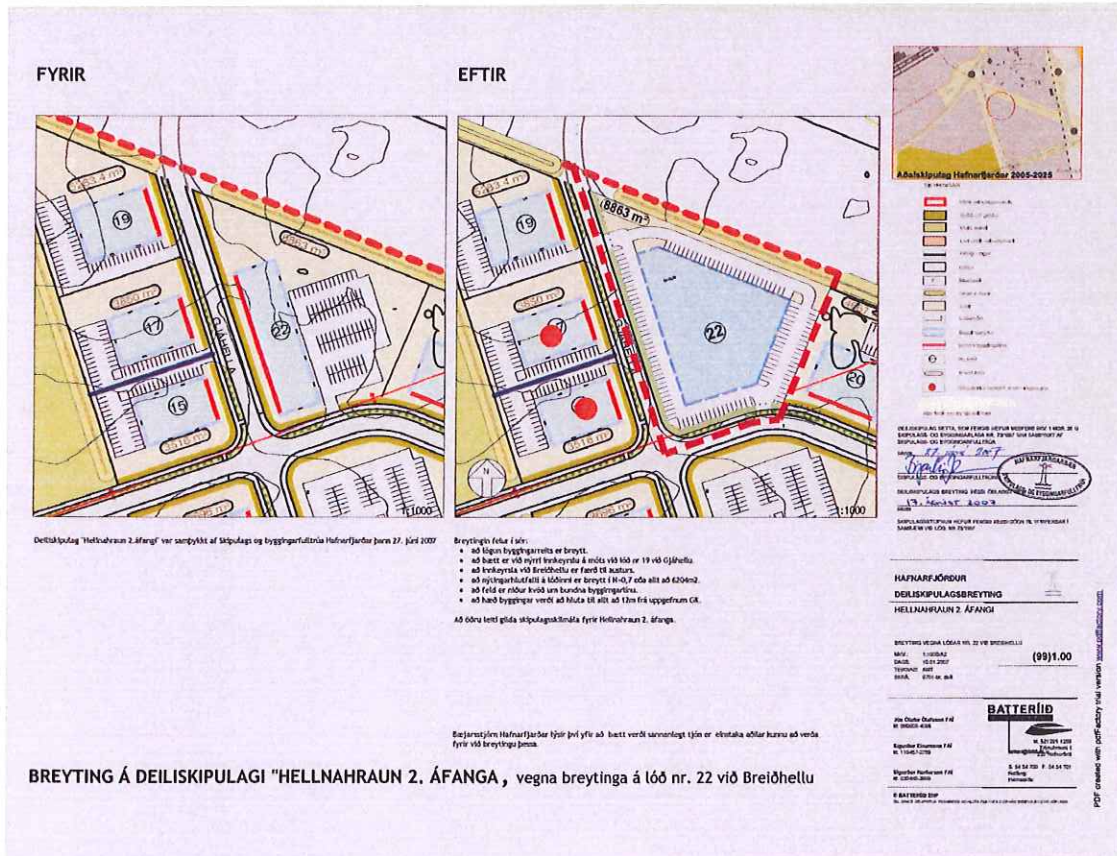
Lóðarhafa er ljós sá vilji bæjaryfirvalda, að gróður sé notaður til umhverfisfegrunar, í sem mestum mæli. Við gróðursetningu trjáa ber að sjá til þess að útsýni við gatnamót gagnvart umferð skerðist ekki. Bundið slitlag skal setja á bílastæði, plön og gangstéttar og skal því lokið fyrir 1. nóvember árið 2000. Ef þurfa þykir, að dómi bæjaryfirvalda, er leigutaki skyldugur að girða lóðina og þá í því formi, er byggingaryfirvöld bæjarins samþykkja.

Sorpgeymslur og annað sem máli skiptir vegna lóðarfrágangs. Þar skal sýna staðsetningu trjáa, runna og gróðurs. Sjá nánar skýringamyndir 1-5 sem sýna ýmsa valkosti.

Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Skerma skal sorpgeymslur af á a.m.k þremur hliðum með vegg sem er jafn hár eða hærri en geymslurnar (gámar) sjálfar. Gera skal grein fyrir þessum frágangi á aðaluppdráttum.

4 Breyting á skilmálum fyrir einstaka lóðir

Viðbætur við einstaka lóðir vegna breytinga á deiliskipulagi



Breiðhella 22. br. á lóð

Samþ. Skipulags og byggingaulltrúa 27.06. '07.

Br. öðlast gildi 17. 08. '07.

Breyting felur í sér:

Lögun byggingareits er breytt.

Bætt við nýrri innkeyrslu á mótis við lóð nr. 19 við Gjáhellu.

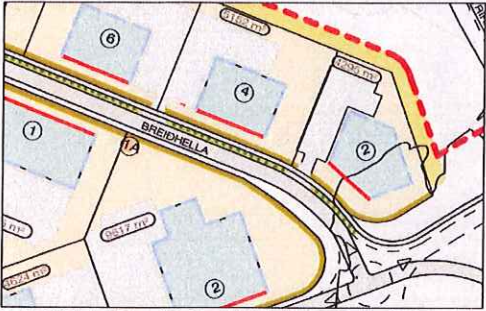
Innkeyrsla við Breiðhellu er færð til austurs

Nýtingarhlutfall á lóðinni er breytt í 0.7 og byggingarmagn lóðar verði allt að 6204m²

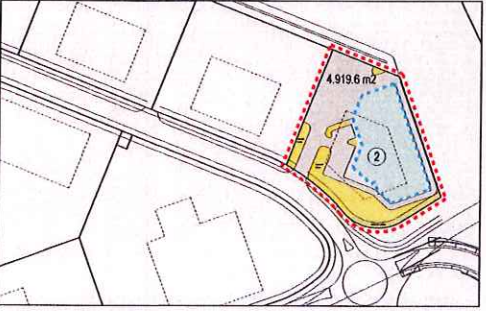
Felld er niður kvöð um bundna byggingalínu.

Hæð byggingar verði að hluta til allt að 12 m. frá uppgefnum GK.

Að öðru leiti gilda skipulagskilmálar Hellnahrauns 2. áf. óbreyttir.



Núgildandi deiliskipulag Hellnahraun 2. áfangi, samþykkt í bæjarsjómi Hafnarfjarðar 15.mai 2007.



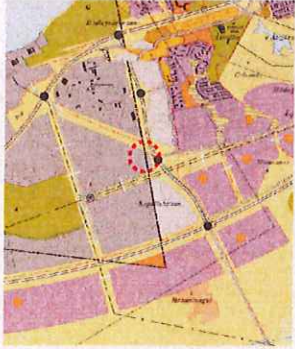
Deiliskipulagsbreyting hefur í för með sér stækun lóðanna að Breiðhella 2 og breytingu á byggingareit. Ekki skiptulag gildir að öðru leyti óbreytt og eru skilmálar óbreyttir.

Lóð er í samræmi við nýtt meðiláð frá frá Hafnarfjörð og mælist 4.919.6 fermetrar.

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Nýr byggingareitur
- Búndin byggingarflata
- Eldri byggingareitur

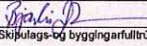
Útdráttur af kortgerðum frá Háskóla Íslands
10m

Deiliskipulag Breiðhella 2 efrir breytingu



Úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005 - 2025.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt hjá skipulags- og byggingarnefnd Hafnarfjarðar þann. 18.09.2007.


t.h. Skipulags- og byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar.

Skipulagsstofnun hefur fengið þessi gögn til yfirferðar í samræmi við lög nr. 73/1997.

Bæjarsjómi Hafnarfjarðar lýsir því yfir að bætt verði sannanlegt tjón er einstaka aðilar verða fyrir við breytinguna.

Breyting á deiliskipulagi Hellnahrauns 2. áfanga, Breiðhella 2. Mælikvarði 1 : 2000.

HÖS OG DRÖFSLAG, BOLHOLLA 8, 105 REYKJAVÍK, sími 511 3009, húsnæðisráðgjafar og hönnuðir Harkáttóttur P.A.I.
Gísli Ágústsson Mörðugís.
Dagur 29.06.2007.

Breiðhella 2 deiliskl.br.

Samþ. Skipul. og byggfulltr. 08.08. '07

Br. öðlast gildi 18.09. '07

Breyting:

Stækkun lóðar í 41919,6m² og byggingareitur færður til og stækkaður.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar Hellnahrauns 2. áf. óbreyttir.



Gjáhella 2,4,6 og Breiðhella 7

Samþ. Skipul. og byggfultr. 01.08. '07

Br. öðlast gildi 05.09. '07

Breytingin felur í sér:

Gjáhella 2,4,6 og Breiðhella 7 sameinist í eina lóð með aðkomu frá Gjáhelli.

Lóðin Gjáhella 2 verður óbreytt að stærð

Gjáhella 2, 4567 m², nýtingarhlutfall 0.5 eins og áður. skilm. óbr. lögun byggreits er breytt

Aðkoma að lóðinni frá Gjáhelli færð örlítið sunnar.

Gjáhella 4, 24093 m²

Lóðin er mynduð úr lóðum sem áður voru Gjáhella 4 og 6 og Breiðhella 7.

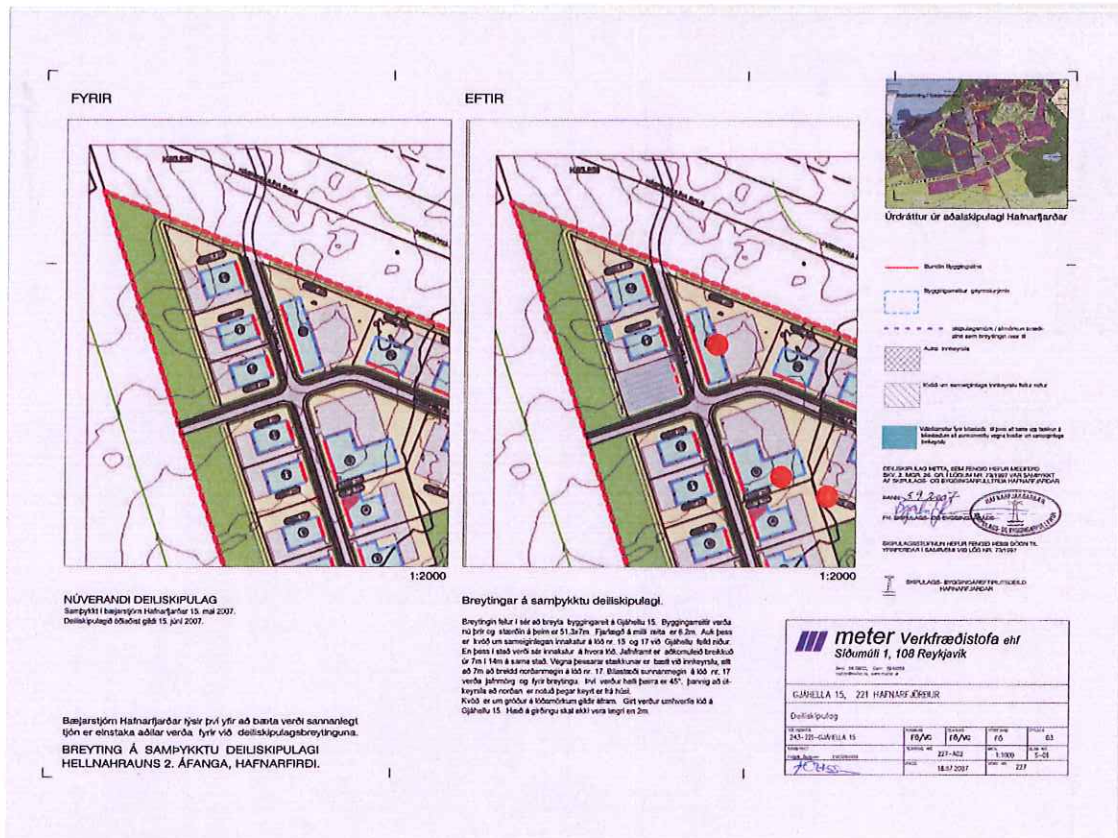
Gert er ráðfyrir tveimur byggingarreitum á lóðinni.

Byggingarreitur 1 (B1): Hámarkshæð 13.5m.

Byggingarreitur 2 (B2) Hámarkshæð 8.5 m.

Nýtingarhlutfall eftir breytingu 0.5

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar Hellnahrauns 2. áf. óbreyttir.



Gjáhellu 15

Samþ. Skipul. og byggfulltr. 05.09. '07.

Br. öðlast gildi 18.10. '07.

Breytingin felur í sér:

Byggingarreitir verði 3 og stærðin á hverjum þeirra verði 51,3 x 7 m.

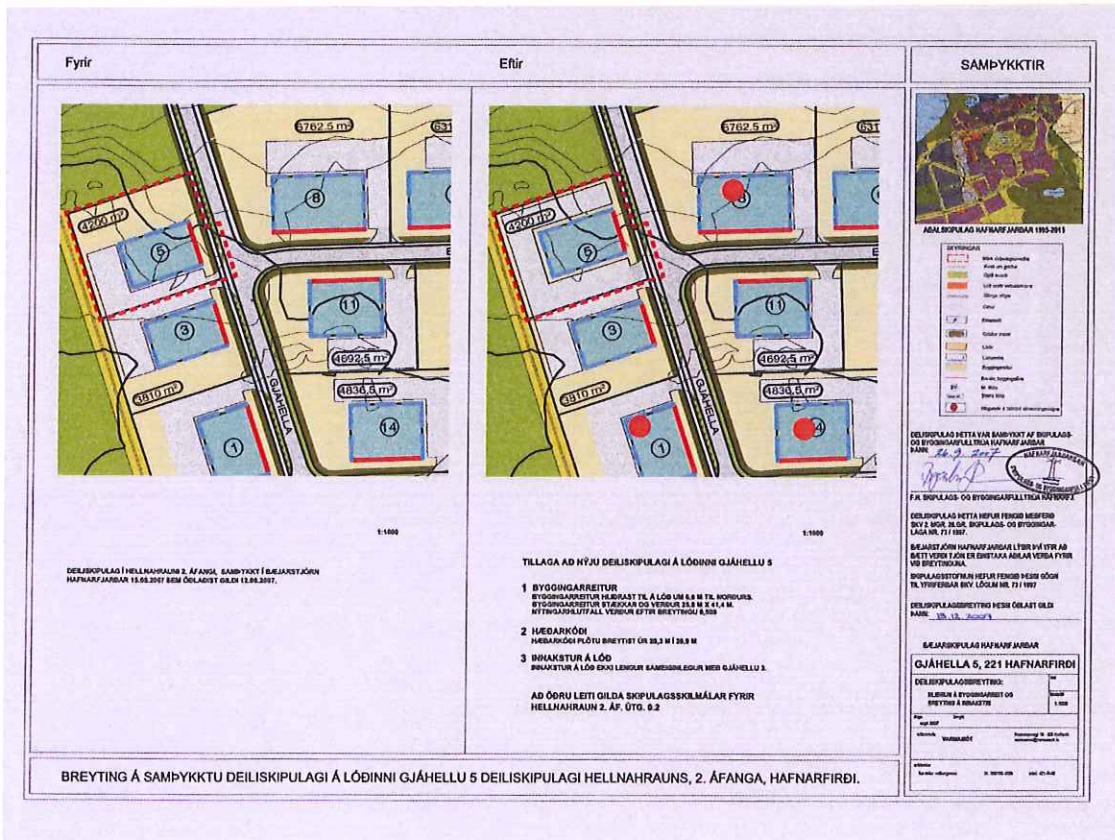
Fjarlægðin á milli reita er 6.2.m. Kvöð um sameiginlega innakstur á lóð nr. 15 og 17 við Gjáhellu verði felld niður, þess í stað verði innakstur á hvora lóð. Jafnframt er aðkomuleið breikkuð úr 7 m í 14 m. Innkeyrslu verði bætt við 7m að breidd norðan megin á lóð nr. 17. Bilastæði sunnanmegin á lóð nr. 17 verði óbreytt. Því verður halli þeirra 45 gráður, þannig að útkeyrsla að norðan er notuð þegar keyrt er frá húsi.

Kvöð um gróður á lóðamörkum gildir áfram.

Girt verði umhverfis lóð á Gjáhellu 15.

Hæð á girðingu skal ekki vera lægri en 2 m.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar Hellnahrauns 2. áf. óbreyttir.



Gjahella 5

Samþ. Skipulags og byggingafltr. 26.09. '07

Br. öðlast gildi 13.12. '07

Breytingin felur í sér:

Byggingarreitu hliðrast til á lóð um 6.6 m til norðurs.

Byggingarreitur stækkar og verður 25.8 x 41.4 m.

Nýtingarhlutfall verður eftir breytingu 0.50.

Hæðarkóti plötu breytist úr 28.3m í 28.9m.

Nýr innakstur á lóð sem áður var sameiginlegur með Gjahellu 3.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áfanga.



Álfhella 13

Samþ. Skipulags og byggingaftr. 17.10. '07

Br. öðlast gildi 19.12. '07


Breytingin felur í sér:

Breyting á byggingarreit lóðarinnar þannig að núverandi byggingarreitur verði ekki í vinkel heldur ferkantaður.

Stærð lóðar er 5.455 m², grunnflötur húss 1.400 m² á tveimur hæðum samtals byggingarmagn húss er 2800 m³. Heildar nýtingarhlutfall er 0.51.


Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áfanga.

Fyrir



Deiliskipulag Hellnahraun 2.áfangi
Samþykkt í Bæjarstjórn 15.05.2007 með breytingum. Síðasta breyting samþykkt hjá Skipulags- og byggingarfulltrúa Hf. dags: 17.10.2007 á lóð Álfhella nr 13


Eftir



Deiliskipulag Hellnahraun 2.áfangi
Breytingin felur í sér að byggingarreit er snúð og nær að lóðarmörkum. Innakstur frá Álfhelli óbreyttur en tveimur innkeyrslum er bætt við frá Dranghelli. Bílastæði beggja megin húss. Að öðru leyti gilda skilmálar fyrir Hellnahraun 2.áfangi útg.02

Samþykktir:
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv.2.mgr.26.gr skipulags-og byggingarlaga nr.73/1997 var samþykkt hjá Býgingarfulltrúa Hafnarfjarðar þann: 25.7.2007

Stefn Jörundsson
f.h. Skipulags- og byggingarfulltrúa



Skipulagsstofnun hefur fengið þessi gögn til yfirferðar í samræmi við lög nr. 73 / 1997

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar lýsir því yfir að bætt verði sannanlegt tjón er einstaka aðilar verða fyrir við breytinguna.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI HELLNAHRAUN 2.ÁFANGI
vegna breytinga á lóð og byggingarreit Álfhelli Nr. 8

Dagssetning 22 nóvember 2007
Stefn Jörundsson TFI kt 230145-7099

Gsm 821 5301
email : jorundsson@gmail.com

LEGGJAN

- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning
- Lítil útlagsþykning

Álfhella 8

Samþ. Skipulags og byggingafltr. 25.07. '07

Br. öðlast gildi 21.12. '07

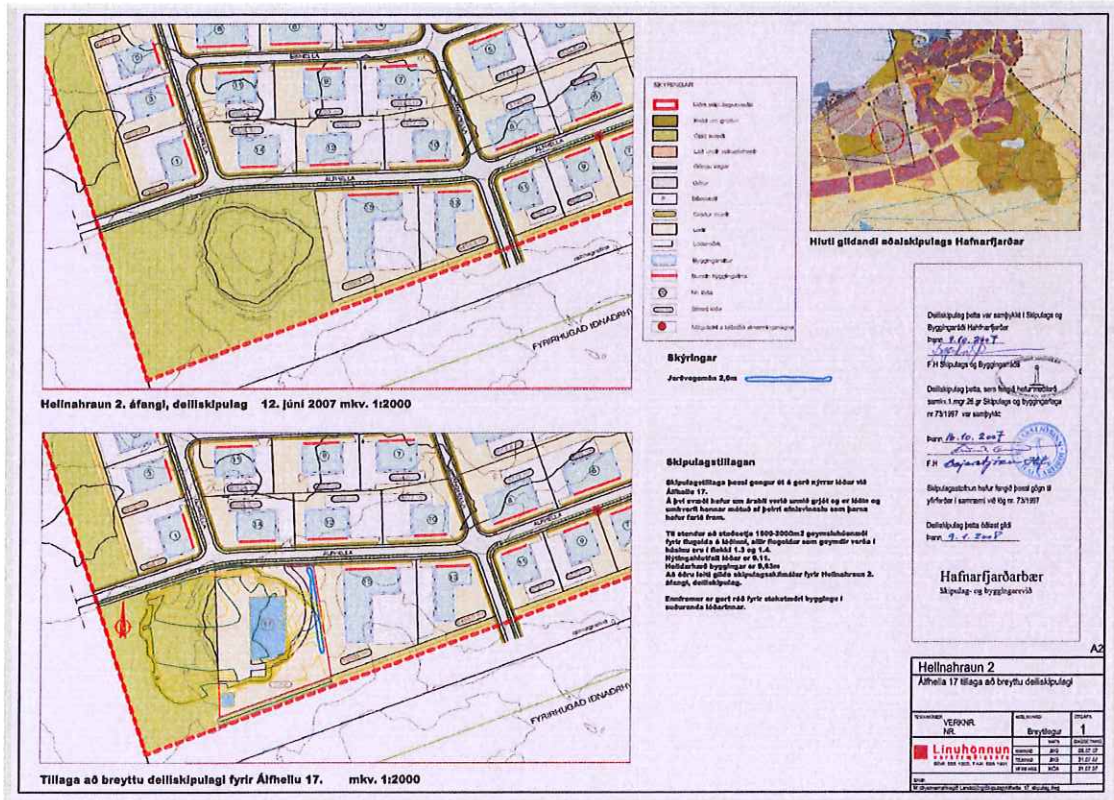
Breytingin felur í sér:

Byggingarreit er snúð og nær að lóðarmörkum.

Innakstur frá Álfhelli óbreyttur en tveimur innkeyrslum er bætt við frá Dranghelli.

Bílastæði beggja megin húss.

Að öðru leyti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áfanga.



Álfhella 17

Samþ. Skipulags og byggingaftr. 09.10. '07

Br. öðlast gildi 09.01. '08

Breytingin felur í sér:

Bætt við lóð á skipulagi við Álfhelli 17.

Á því svæði hefur um árabil verið unnið grjótt og er lóðin og umhverfi hennar mótuð af þeirri efnisvinnslu sem þarna hefur farið fram.

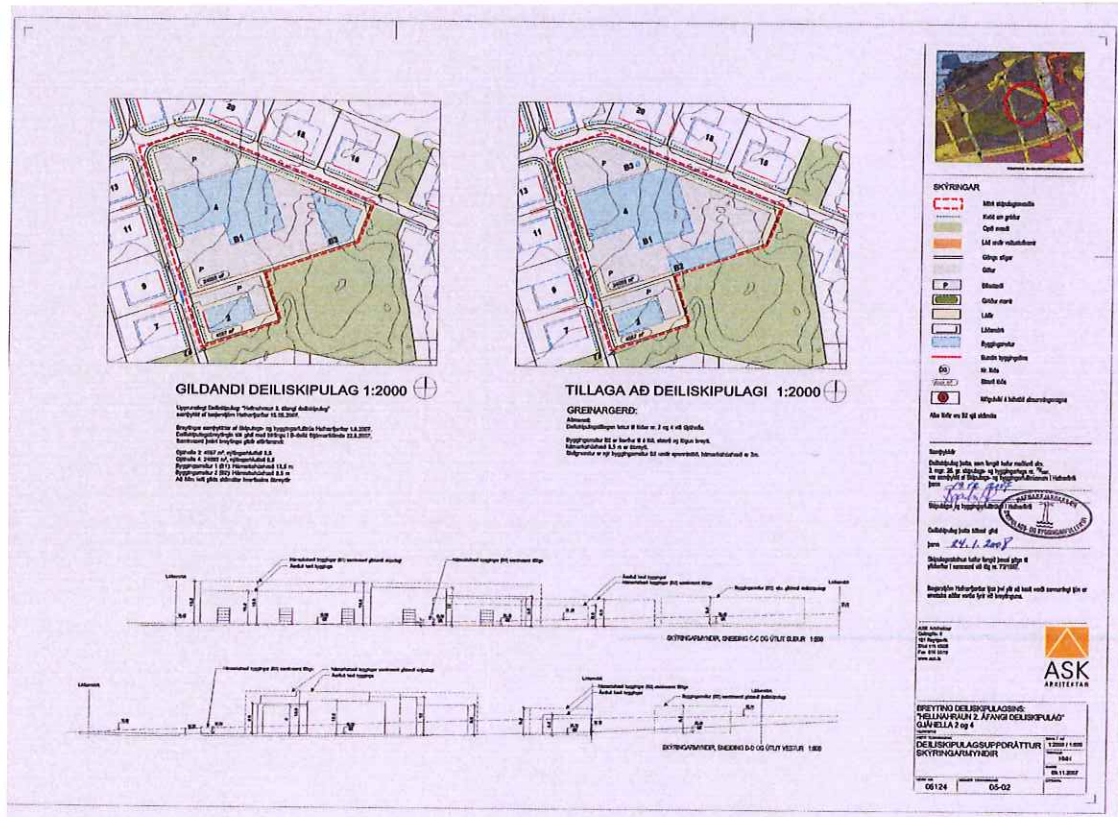
Til stendur að staðsetja 1500-2000m² geymsluhúsnæði fyrir flugelda á lóðinni.

Nýtingarhlutfall lóðar er 0.11

Heildarhæð byggingar er 9.63

Ennfremur er gert ráð fyrir byggingarreit undir byggingu í suðurenda lóðarinnar.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áfanga.



Gjáhella 2 og 4

Samþ. Skipulags og byggingafltr. 19.12. '07

Br. öðlast gildi 24.01. '08

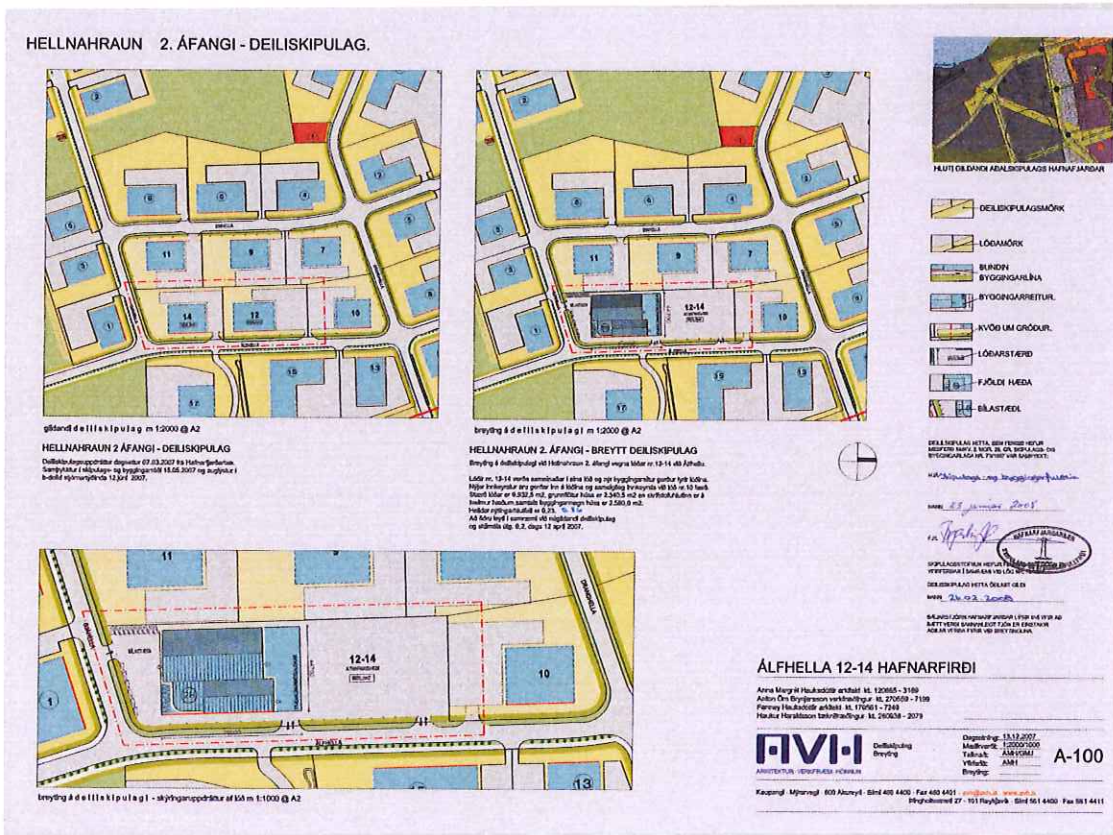
Breytingin felur í sér:

Deiliskipulagstillagan tekur til lóðar nr. 2 og 4 við Gjáhellu.

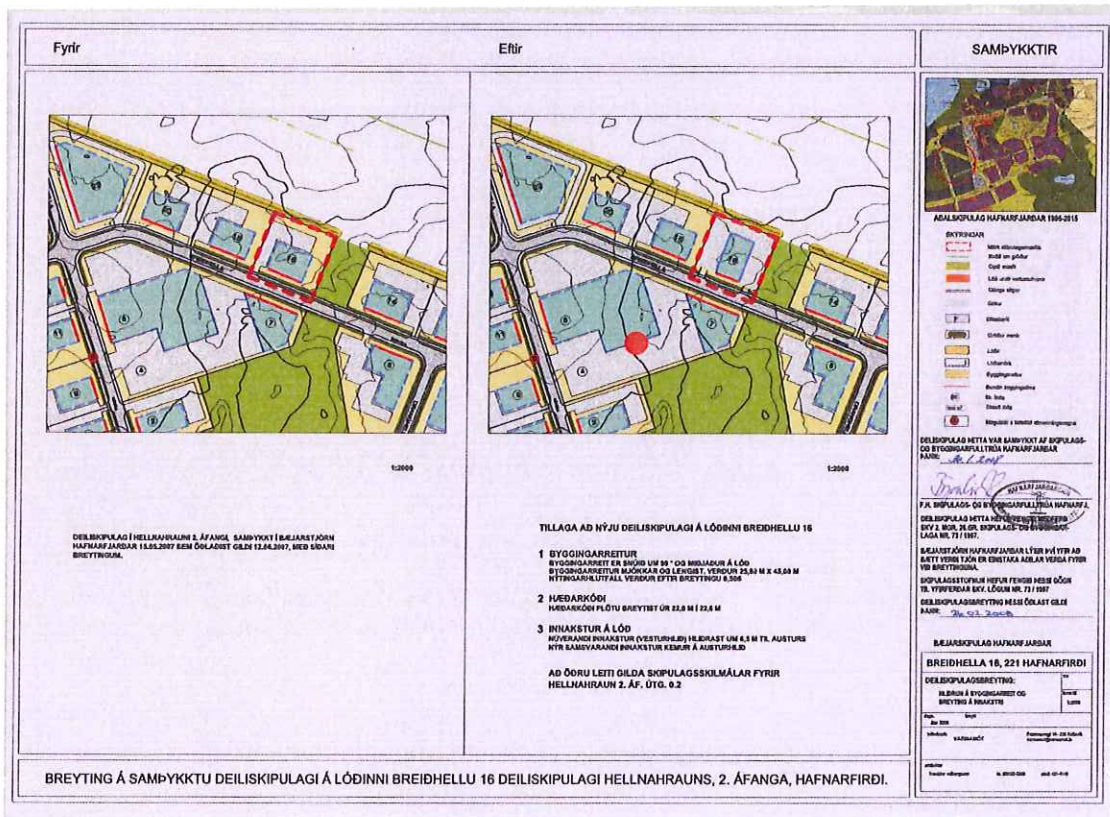
Byggingarreitir er færður til á lóð, stærð og lögun breytt, hámarks húsnæð 8.5 m er óbreytt.

Skilgreindur er nýr byggingarreitur undir spennistöð, hámarks húshæð er 2m.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áfanga.



Álfhella 12 - 14
 Samþ. Skipulags og byggingafltr. 23.01. '08.
 Br. öðlast gildi 26.02. '08.
Breytingin felur í sér:
 Lóðir nr. 12 – 14 verða sameinaðar í eina lóð og nýr byggingarreitur gerður fyrir lóðina.
 Nýjar innkeyrslur eru gerðar inn á lóðina og sameiginleg innkeyrsla við lóð nr. 10 færð.
 Stærð lóðar er 9.932.5 m², grunnflötur húss er 2.340.5 m² en skrifstofuhlutinn er á tveimur hæðum, samtals byggingarmagn húss er 2.580.0m².
 Heildarnýtingarhlutfall er 0.26.
 Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahaun 2. áfanga.



Breiðhella 16

Samþ. Skipulags og byggingafltr. 30.01. '08

Br. öðlast gildi 26.02. '08

Breytingin felur í sér:

Byggingarreit er snúið um 90 gráður og miðjaður á lóð

Byggingarreitir mjókkar og lengist, verður 25.80x45.00m.

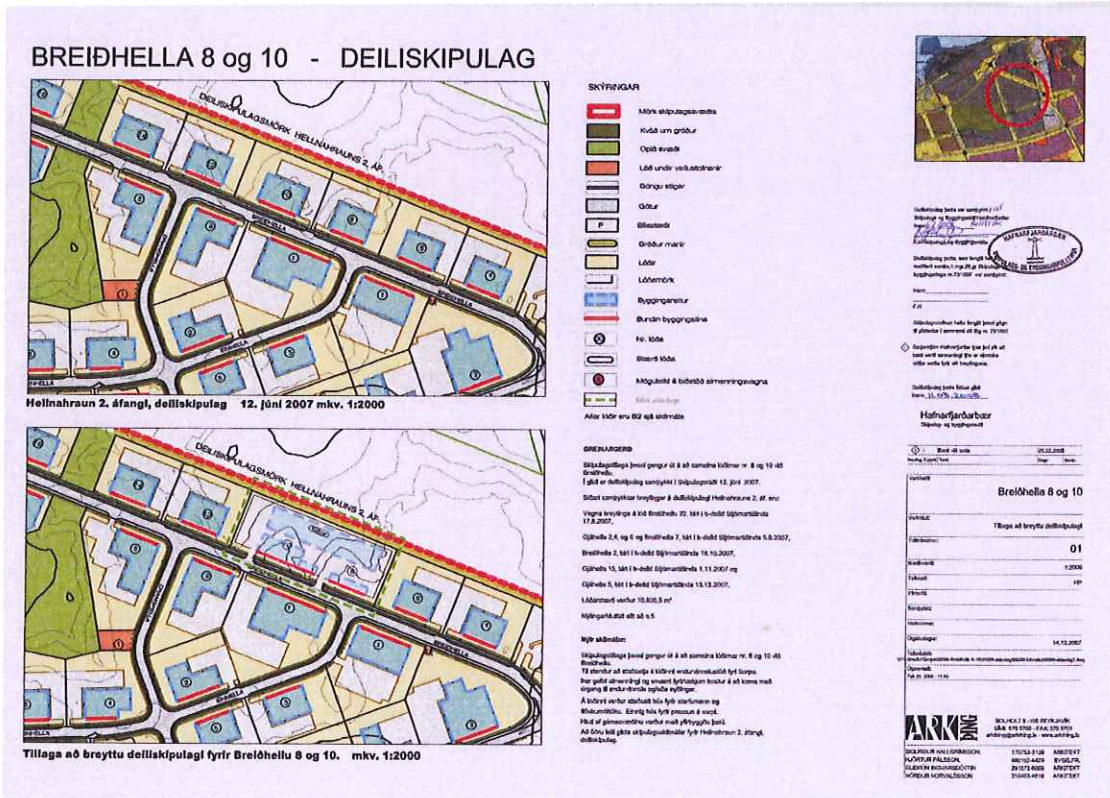
Nýtingarhlutfall verði 0.50.

Hæðarkóti plötu breytist úr 22.0m í 22.6m.

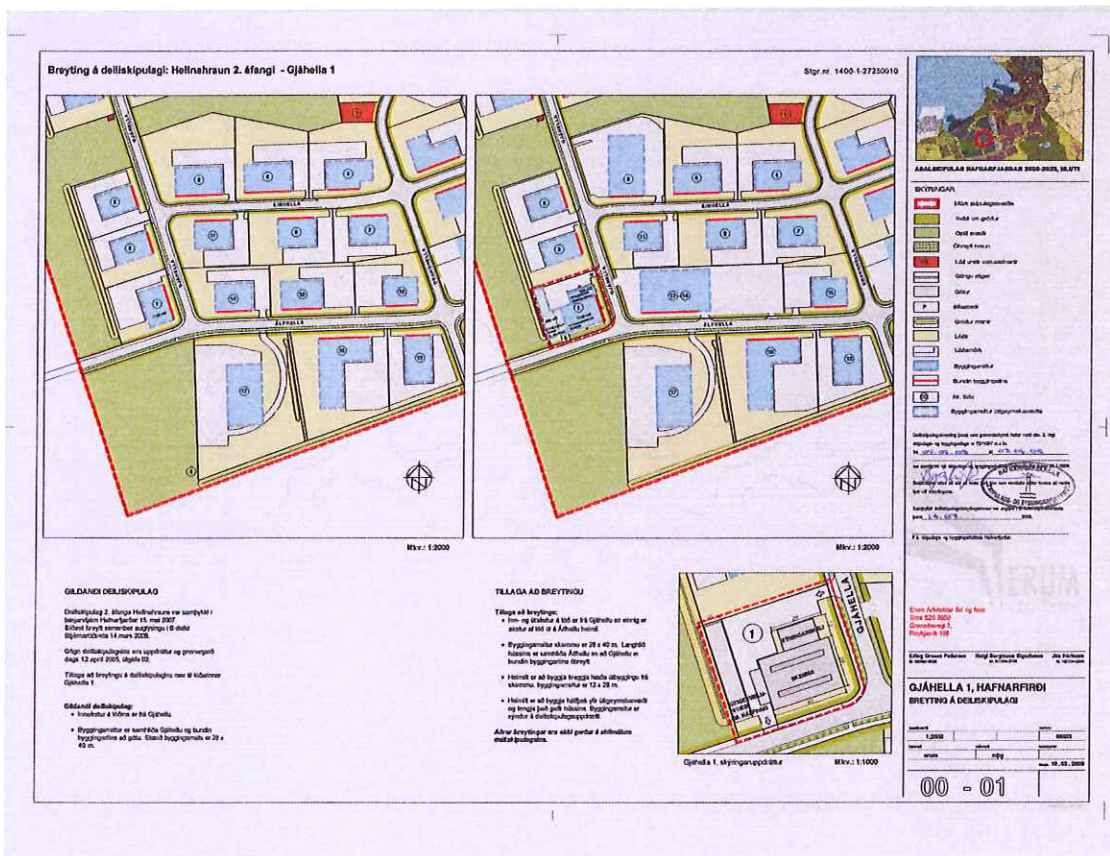
Núverandi innakstur (vesturhlið)hliðrast um 6.5 m til austurs

Nýr samsvarandi innakstur kemur á austurhlið lóðar.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áf. óbreyttir.



Breiðhella 8 - 10
 Samþ. Skipulags og byggingafltr. 06.02. '08
 Br. öðlast gildi 11.03. '08
Breytingin felur í sér:
 Lóðarstærð verði 10.920.5 m²
 Nýtingarhlutfall verði allt að 0.5
 Lóðirnar nr. 8 og 10 við Breiðhella verði sameinaðar í eina lóð.
 Til standur að staðsetja á lóðinni endurvinnslu fyrir Sorpu.
 Á lóðinni verður staðsettir byggingarreitir fyrir starfsmannahús og flöskumóttöku. Einnig hús fyrir
 pressun á sorpi.
 Hluti af gámasvæðinu verður með yfirbyggðu þaki.
 Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áf. óbreyttir.



Gjáhella 1

Grenndarkynnt, 05.05.08 til 03.06.08

Samþ. Skipulags og byggingaftr. 26.05. 08

Br. öðlast gildi 17.07.08

Breytingin felur í sér:

Inn og útakstur er frá Gjúkullu en einnig er akstur af lóð út á Álfhelli heimil.

Byggingarreitir er 28 x 40 m. Langhlið húsnæmis er samhliða Álfhelli en að Gjúkullu er bundin byggingarlína óbreytt.

Heimilt er að byggja tveggja hæða viðbyggingu á viðbótir byggingarreit 12 x 18 m.

Heimilt er að byggja hálfpak yfir útgæymsluvæði og tengja það gafli húsnæmis.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áf. óbreyttir.

Fyrir

Skulputag: "Hellnahraun 2. áfangi deiliskipulag" er samþykkt í bæjarstjórn þann 16.8.2007 og ólöðlast gildi 12.8.2007.
Stórt samþykktar breytingar á deiliskipulagi Hellnahrauna 2. áf. eru: vegna breytinga á lóð Breiðhella 22, bíli í b-dældi Skjómartíðnda 17.8.2007, Gjáhella 2, 4, og 6 og Breiðhella 7, bíli í b-dældi Skjómartíðnda 5.9.2007, Breiðhella 2, bíli í b-dældi Skjómartíðnda 18.10.2007, Álfhella 13, samþykkt 17.10.2007 hjá skipulags- og byggingarfulltrúa Hefn. Gjáhella 18, bíli í b-dældi Skjómartíðnda 1.11.2007 og Gjáhella 8, bíli í b-dældi Skjómartíðnda 13.12.2007.

Eftir

Tilaga að breytingu á deiliskipulagi lóðnæðarvæðis "Hellnahraun 2. áfangi deiliskipulag"
Breytingin felur í því að bætt er við 7m breiðri innkeyrslu á lóðinni 5 m frá lóðarmörkum við Álfhella 4, og byggingarreitir stækkaðir á lóð Álfhella 6 um 5,3 m til norðurs og 3,1 m til austurs. Leiðbeinandi gólfkóta er breytt úr 32,00m í 31,60m. Á lóðarmörkum að norðan verðu við athafnaplan að lóð nr. 3 við Einhelli og að lóð nr. 4 við Álfhelli er settur 0,2 m – 4,5 m hár stoðveggur til að taka upp hæðarmismun á lóðum.

— Táknaur stöðveggi
— Táknaur atferðum byggigarnilla
— Táknaur afmörkun skipulagsarilla

SKULPUTAGI

- Mín skipulagsmáli
- Kóð um gætur
- Ólft ávelli
- Lóð umræðarvæðis
- Göngu língur
- Súkur
- Skilríki
- Óskulpsarvæðis
- Láti
- Láfarvæðis
- Byggingarreitir
- Skilríki byggisvæðis
- Ár lóð
- Skilríki lóð
- Stöðveggi á lóðarmörkum

Almáttu eru, frá og eftir á.

Yfirlitsmynd

Adalskipulag Hafnarfjarðar 2008 - 2028

Samþykktir:
Deiliskipulag hefur verið tekið með tillit til 3.mrg. 28. gr. Skipulags- og Byggingarlaga nr. 178/1997, og var samþykkt hjá Skipulags- og Byggingarfulltrúa, Hafnarfjarðar þann 29. nóvember 2007. (Stemplingur og handskriftir)

Stjórslóðuneyti hefur hengt það gildi af yfirtektir átt. Nýgætt nr. 178/1997

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar lýtur því því að hant verði samþykkt gætt er stækkað atferðar væðis hjá við byggilags.

Deiliskipulagið skulputag gætt með lóðingum í b-dældi skjómartíðnda þann 13. nóvember 2007.

Hellnahraun 2. áfangi - Deiliskipulag
Tilaga að breytingu á samþykktu deiliskipulagi Álfhella 4

Skilríki	10.000	Síða nr.	1
Útgefið	21.03.2007	Dagur	21.03.2007
Útgefið		Skilríki	

Hafnarfjarður 100 Skulputagur
Síða 100 2008, 2010 2012

Álfhella 6

Samþ. Skipulags og byggingaftr. 07.11. '07

Br. öðlast gildi 14.03. '08

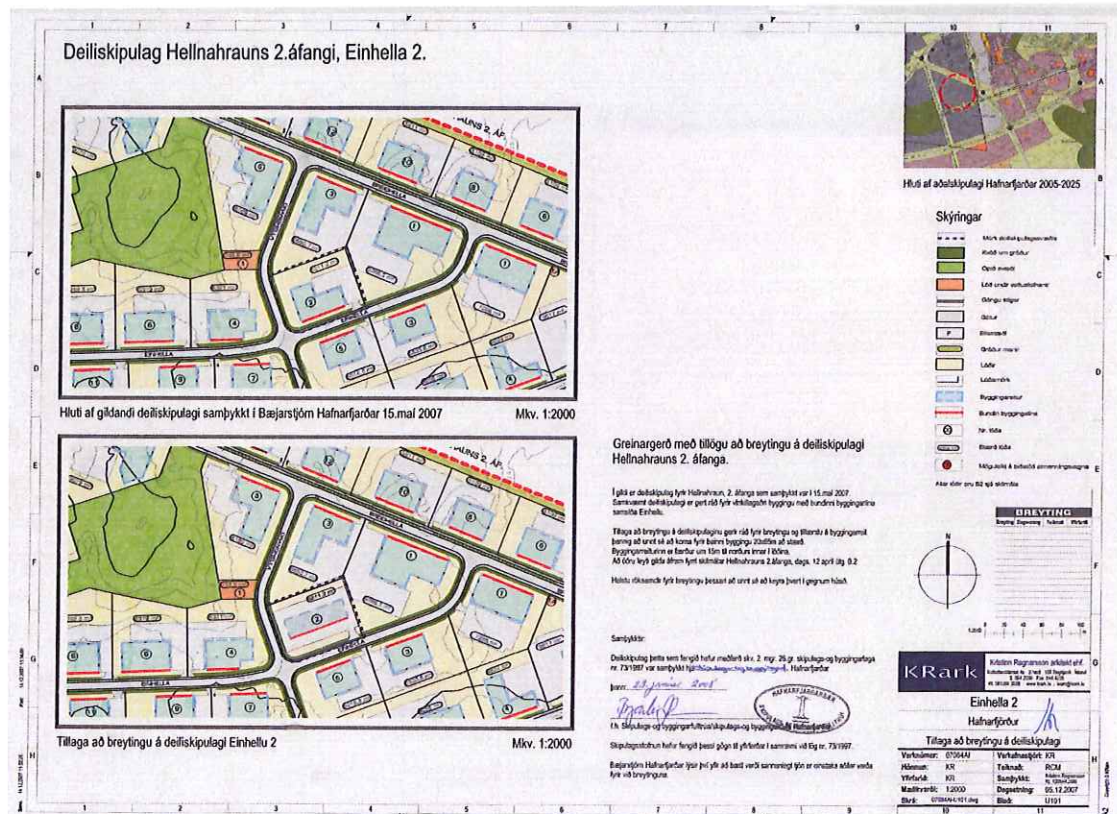
Breytingin felur í sér:

Bætt er við 7 m breiðri innkeyrslu á lóðinni 5 m frá lóðarmörkum við Álfhelli 4, og byggingarreitir stækkaðir á lóð Álfhella 6 um 5.3 m til norðurs og 3.1 m til austurs.

Leiðbeinandi gólfkóta er breytt úr 32.00 m í 31.60.

Á lóðarmörkum að norðan verðu við athafnaplan að lóð nr. 3 við Einhelli og að lóð nr. 4 við Álfhelli er settur 0.2 m – 4.5 m hár stoðveggur til að taka upp hæðarmismun á lóðum.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áf. óbreyttir.



Einhella 2

Samþ. Skipulags og byggingafltr. 23.01. '08

Br. öðlast gildi 12.02. '08

Breytingin felur í sér:

Gert er ráð fyrir breytingu og tilfærslu á byggingarreit þannig að unnt sé að koma fyrir beinni byggingu 20x65 m að stærð.

Byggingarreiturinn er færður um 15m til norðurs innar í lóðina.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áf. óbreyttir.



Álfhella 15

Samþ. Skipulags og byggingafltr. 03.06. '08

Br. öðlast gildi 09.07. '08

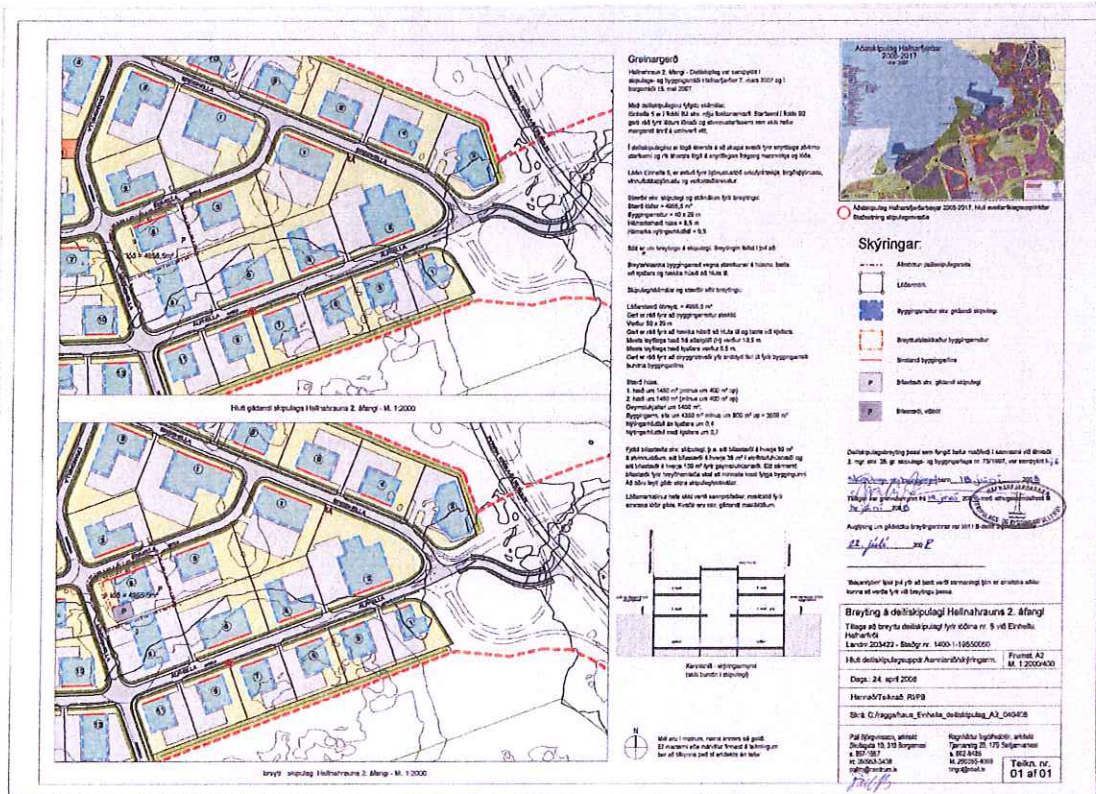
Breytingin felur í sér:

Byggingarreitur er stækkaður í samræmi við mæliblöð.

Nýtingarhlutfall á lóð er hækkað úr 0.5 í 0.6

Bætt er við innkeyrslu vestan við byggingu.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahaun 2. áf. óbreyttir.



Einhella 5

Samþ. Skipulags og byggingafltr. 18.06. '08

Br. öðlast gildi 22.07. '08

Tillagan var grenndarkynnt 19. maí til 22. júlí.

Breytingin felur í sér:

Breyta/stækka byggingarreit og bæta við kjallara auk þess að hækka húsið að hluta til.

Skipulagsskilmálar og stærðir eftir breytingu

Lóðarstærð óbreytt=4955.5m²

Gert ráð fyrir að byggingarreitur verði 50x29m.

Gert er ráð fyrir að stækka húsið til að bæta við kjallara.

Mesta leyfilega hæð frá aðalgófi(H) verður 10.5

Mesta leyfilega hæð kjallara verður 6.5m

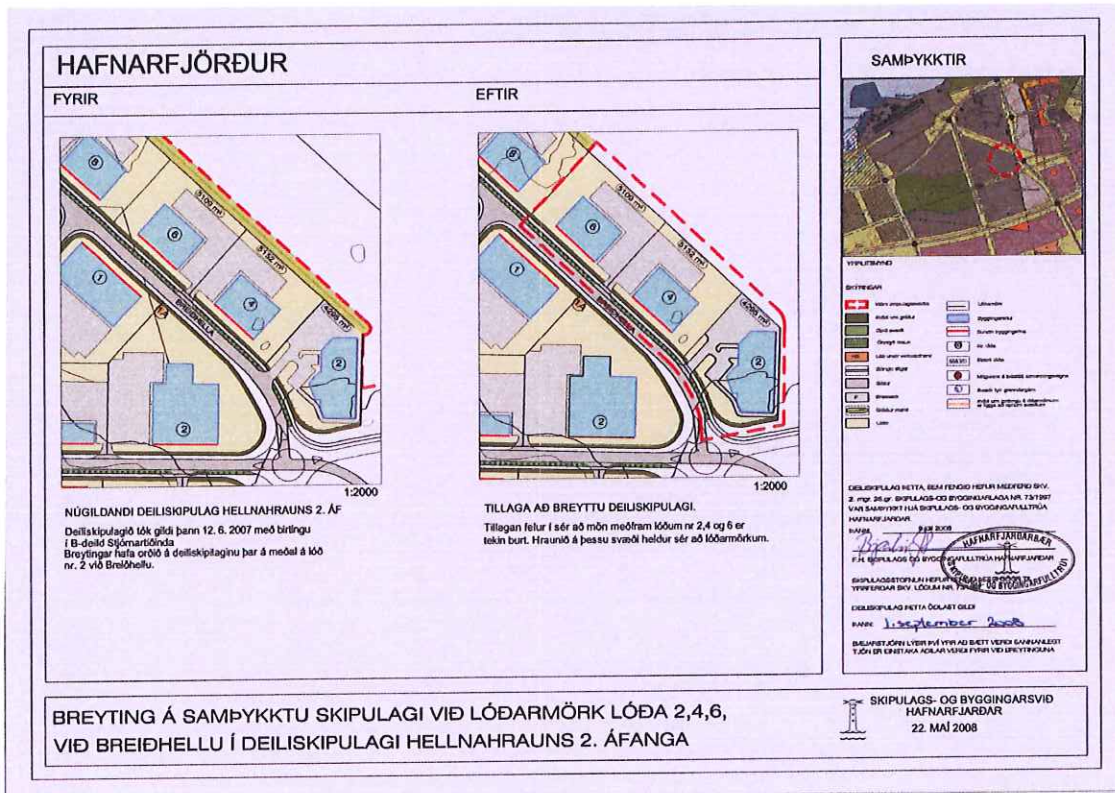
Gert er ráð fyrir að skyggni/valir yfir anddyri fari út fyrir byggingarreit/bundna byggingalínu.

Stærð húss.

1. hæð um 1450m² (minus um 400 m² op)
 2. hæð um 1450m²(minus um 400 m² op)
- Geymslukjallari um 1450 m²
 Byggingarmagn alls um 4350 m² minus um 800 m² op = 3550
 Nýtingarhlutfall án kjallara um 0.4
 Nýtingarhlutfall með kjallara um 0.7

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahaun 2. áf. óbreyttir.

Deiliskipulagsbreytingin var felld úr gildi á fundi Skipulags- og byggingarfulltrúa þann 13.4.2011, í kjölfar grenndarkynningar um ógildingu þess.



Breiðhella 2,4,6

Samþ. Skipulags og byggingaftr. 09.07. '08

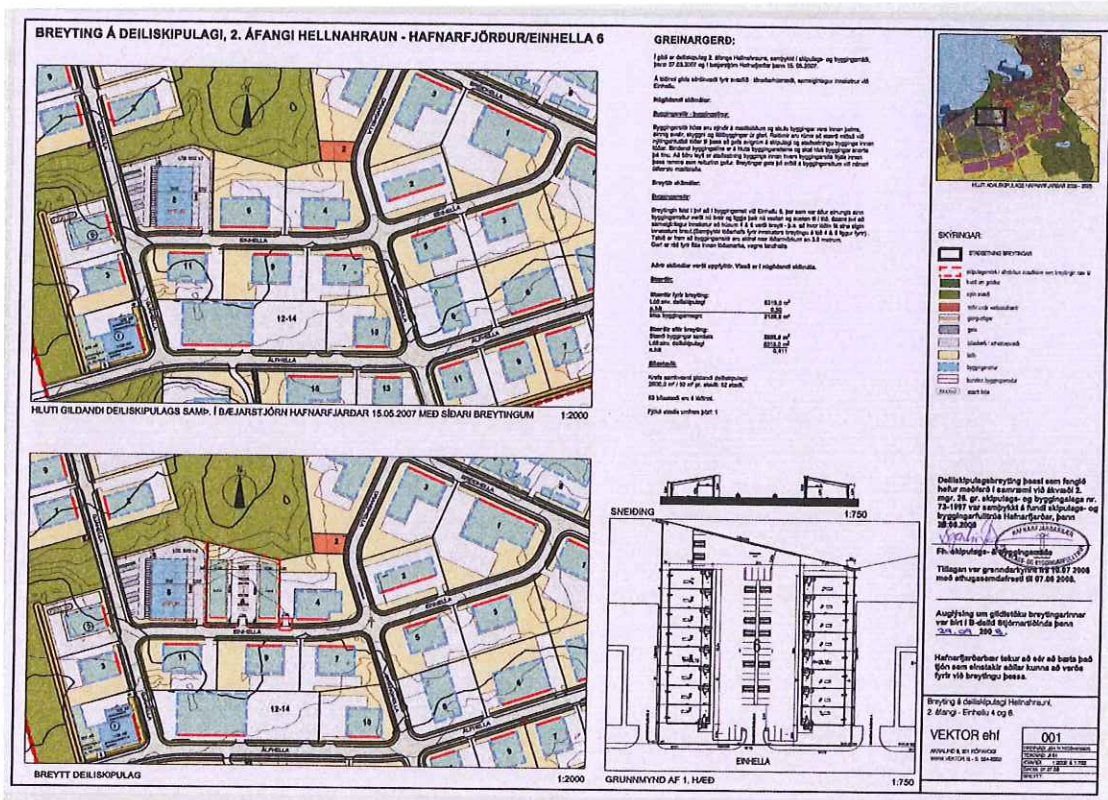
Br. öðlast gildi 01.09. '08

Breytingin felur í sér:

Tillagan felur í sér að mön meðfram lóðum 2,4,6 er tekin burt.

Hraunið á þessu svæði heldur sér að lóðarmörkum.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áf. óbreyttir.



Einhella 4 og 6

Samþ. Skipulags og byggingaftr. 26.08. '08

Br. öðlast gildi 29.09. '08

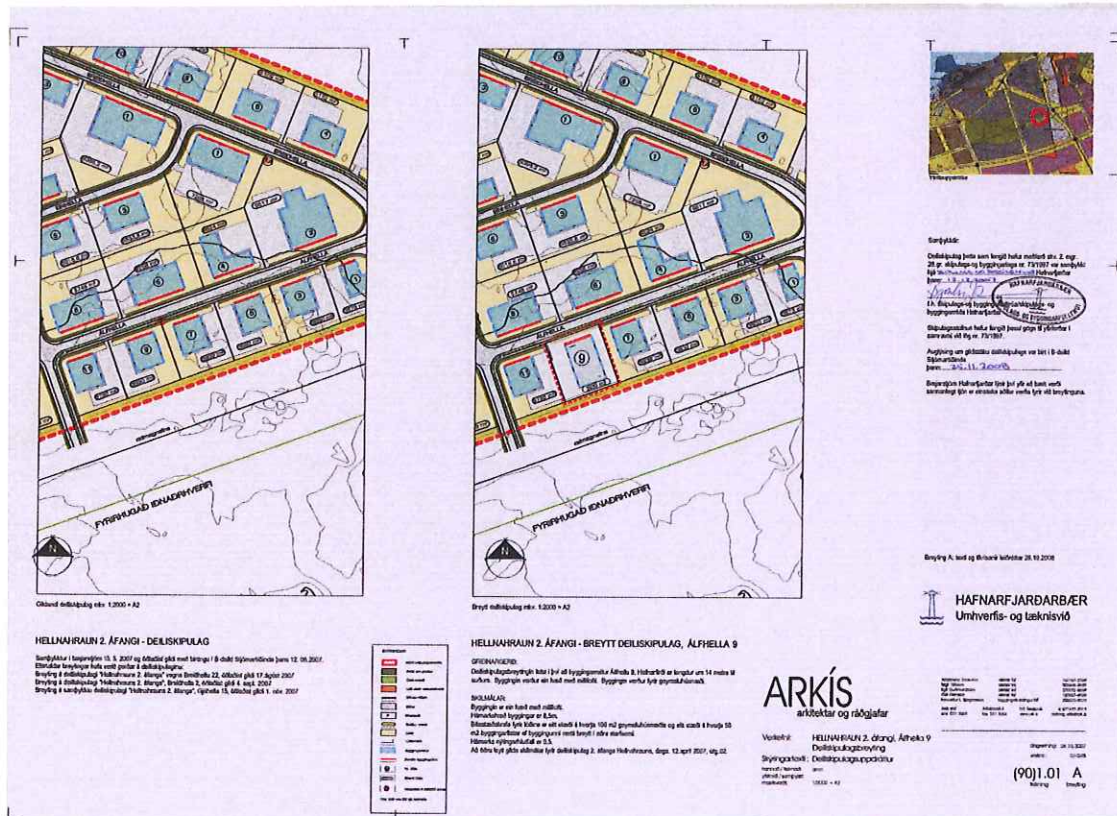
Breytingin felur í sér:

Byggingarreit við Einhellu 6 er breytt þannig að þar sem áður var einn byggingarreitur verði nú tveir og liggja þeir vestan og austan til í lóð ásamt því að sameiginlegur innakstur að húsunum 4 og 6 verði breytt. Þ.e.a hvor lóðin fái sína eigin innkeyrslu.

Byggingarreitir eru 3.0 metrar frá lóðamörkum.

Gert er ráð fyrir fláa innan lóðamarka, vegna landhalla.

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áf. óbreyttir.



Álfhella 9

Samþ. Skipulags og byggingafltr. 12.12. '07

Br. öðlast gildi 25.11. '08

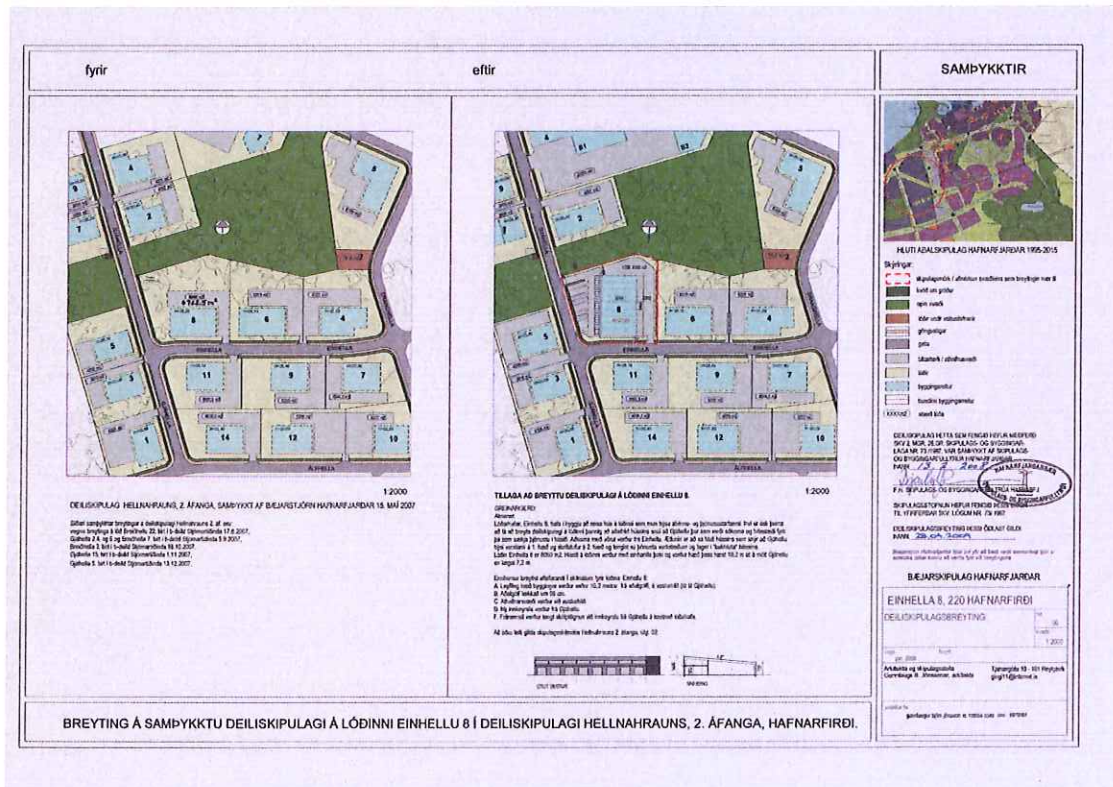
Breytingin felur í sér:

Byggingarreitur Álfhelli 9 er lengdur um 14 metra til suðurs. Byggingin verður ein hæð með millilofti. Byggingin er geymsluhúsnæði.

Hámarkshæð byggingar er 8.5 m

Bílastæði fyrir lóðina er eitt stæði á hverja 100 m² geymsluhúsnæðis og eitt stæði á hverja 50 m² byggingarflatar ef byggingunni yrði breytt í aðra starfsemi.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0.5.



Einhella 8

Samþ. Skipulags og byggingafltr. 13.02. '08

Br. öðlast gildi 28.04. '09

Breytingin felur í sér:

Í húsinu Einhella 8 verður atvinnu- og þjónustustarfsemi. Byggingarreitir verði stækkaður í samræmi við mæliblað, tvær innkeyrslur verða inn á lóð. Aðkoma með vörur verður frá Einhelli. Sá hluti hússins sem snýr að Gjáhelli hýsi verslanir á 1. hæð og skrifstofur á 2. hæð og tengist sú þjónusta verkstæðum og lager bakhluta hússins.

Lóðin Einhella 8 er 8060 m². Húsið verður með einhalla þaki og verður hæð þess hæst 10.2 m út á móti Gjáhelli en lægst 7.2 m.

Ennfremur breytist eftirfarandi í skilmálum fyrir lóðina Einhella 8:

Leyfileg hæð byggingar verður 10.2 metrar frá aðalgólfi, á vesturhlið (út til Gjáhelli)

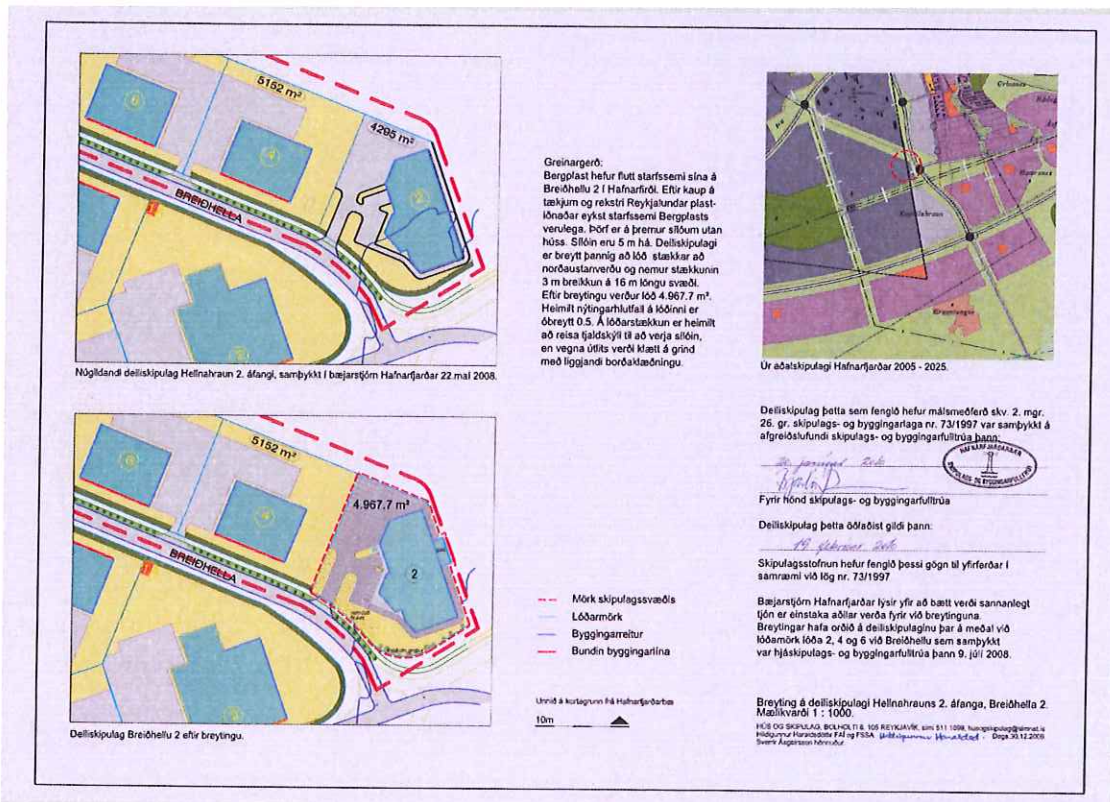
Aðalgólf lækkar um 60 cm.

Athafnasvæði verður við austurhlið

Ný innkeyrsla verður frá Gjáhelli

Frárennsli verður tengt skóplögnum við innkeyrslu frá Gjáhelli á kostnað lóðarhafa

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áf. óbreyttir.



Breiðhella 2

Samþ. Skipulags og byggingafltr. 20.01. '10

Br. óðlast gildi 19.02. '10

Breytingin felur í sér:

Deiliskipulagi er breytt þannig að lóð stækkar að norðaustanverðu og nemur stækkunin 3 m breiðkun á 16 m löngu svæði. Eftir breytingu verður lóð 4967.7m². Heimilt nýtingarhlutfall á lóðinni er óbreytt 0.5. þremur sílóum verður komið fyrir að norðaustanverðu. Hæð síóa má vera allt að 5m. Heimilt er að reisa tjaldskýli til að verja sílóin, en vegna útlits verði klætt á grind með liggjandi borðaklæðningu

Að öðru leiti gilda skipulagsskilmálar fyrir Hellnahraun 2. áf. óbreyttir

ASK