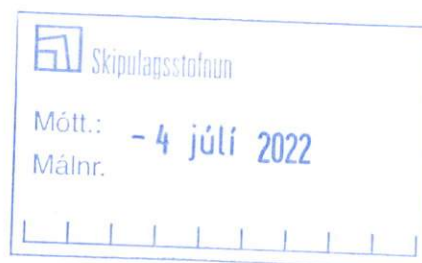


**SELHRAUN SUÐUR Í HAFNARFIRÐI  
NORÐURHELLA 13, 15, 17 OG 19  
SUÐURHELLA 12, 14, 16, 18 OG 20**

**Breyting á deiliskipulagsáætlun – Skipulagsskilmálar  
Greinargerð – almennir skilmálar og sérákvæði**

**FERBRÚAR 2022/b. JÚNÍ 2022**



Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið málsmeðferð í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar

þann \_\_\_\_\_ 2022

---

f.h. skipulags- og byggingarráðs

deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn

þann \_\_\_\_\_ 2022

---

f.h. bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2022

með frest til að skila inn athugasemdum til \_\_\_\_\_ 2022  
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2022

## Efnisyfirlit:

<b>1. Skipulagssvæði – forsendur og markmið .....</b>	<b>1</b>
1.1 Stærð og afmörkun skipulagssvæðis .....	1
1.1.1 Landnotkun – Aðalskipulag.....	1
1.1.2 Meginmarkmið .....	1
1.2 Umhverfispættir.....	2
1.2.1 Veðurfar .....	2
1.2.2 Fornleifar .....	2
1.2.3 Skuggavarp .....	3
<b>2. Lýsing á tillögu að deiliskipulagsáætlun .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Almenn skipulagsákvæði .....</b>	<b>5</b>
3.1 Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð.....	5
3.2 Viðmið um hönnun og frágang húsa.....	5
3.3 Byggingarreitir.....	5
3.4 Hæðir húsa .....	5
3.5 Uppbrot og þök.....	6
3.6 Skiki til einkaafnota og skjólveggir.....	6
3.7 Frágangur lóða .....	6
3.7.1 Kvaðir á lóð.....	6
3.7.2 Blágrænar ofanvatnslausnir.....	6
3.7.3 Gönguleiðir .....	6
3.7.4 Leiksvæði .....	6
3.7.5 Bílastæði og hjólageymslur.....	6
3.7.6 Sorp.....	6
3.8 Lagnir og veitur .....	6
3.9 Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur.....	7
3.10 Útiljós .....	7
3.11 Sambúð atvinnureksturs og íbúða .....	7
<b>4. Sérákvæði .....</b>	<b>8</b>
4.1 Norðurhella .....	8
4.1.1 Norðurhella 13.....	8
4.1.2 Norðurhella 15.....	8
4.1.3 Norðurhella 17.....	8
4.1.4 Norðurhella 19.....	8
4.2 Suðurhella .....	10
4.2.1 Suðurhella 12 - 20.....	10

4.2.2	Suðurhella 12.....	10
4.2.3	Suðurhella 14.....	10
4.2.4	Suðurhella 16.....	10
4.2.5	Suðurhella 18.....	11
4.2.6	Suðurhella 20.....	11

## Greinargerð

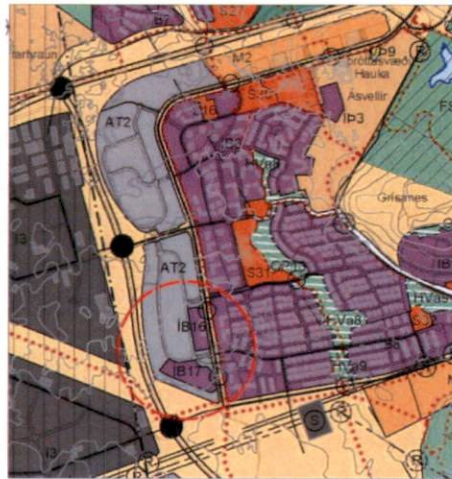
### 1. Skipulagssvæði – forsendur og markmið

#### 1.1 Stærð og afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið eru lóðir númer 13, 15, 17 og 19 á Norðurhelli og lóðir númer 12 og 14 á Suðurhelli. Lóðirnar tvær á Suðurhelli verða sameinaðar í eina og fá númerið 12 – 20.

Stærð skipulagssvæðis er u.þ.b. 26.197,2 m<sup>2</sup>.

Aðkoma að svæðinu er frá Ásbraut.



Mynd 1. Úr gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

#### 1.1.1 Landnotkun – Aðalskipulag

Um er að ræða svæði þar sem hafin er uppbygging að hluta, við Norðurhelli. Núverandi landnotkunar flokkur svæðisins er athafnasvæði (AT2). En verður nú, samkvæmt samhliða breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar um breytta landnotkun fyrir lóðirnar Norðurhelli 13-15-17-19 og Suðurhelli 12-14 og auglýst er jafnframt þessum uppdrætti, að blandaðri byggð atvinnu- og íbúðarhúsnæðis sem stýður markmið um þéttingu byggðar og fjölbreytni í íbúðagerðum samkvæmt staðfestu aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025.

#### 1.1.2 Meginmarkmið

Meginmarkmið með fyrirhugaðri breytingartillögu er eftirfarandi:

- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við meginmarkmið húsnæðistefnu aðalskipulagsins og bjóða fjölbreytt framboð íbúðarhúsnæðis og búsetuforma í samræmi við Húsnæðisáætlun Hafnarfjarðar.
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan bæjarsins sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar.
- Stuðla að þéttingu byggðar í samræmi við greinargerð starfshóps um þéttingu byggðar 2016.

## **1.2 Umhverfisþættir**

### **1.2.1 Veðurfar**

Vindmælingar sem birtar eru á Vindatlas Veðurstofu Íslands benda til þess að ríkjandi vindátt sé úr suðri og suðaustri.

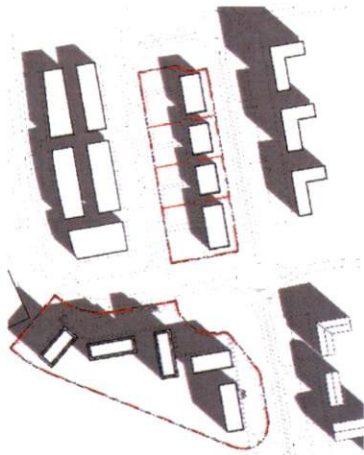
### **1.2.2 Fornleifar**

Á svæðinu eru tvær friðaðar Fjárborgir og þarf að taka tillit til helgunarsvæði þeirra.

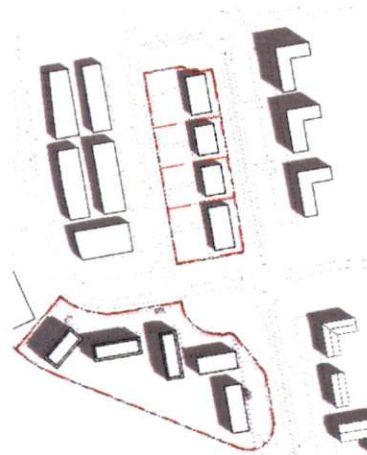


### 1.2.3 Skuggavarp

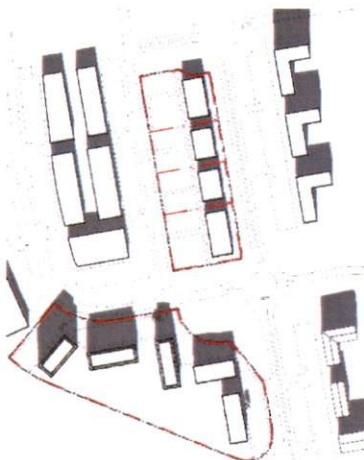
Við hönnun á uppbyggingu reitsins skal leitast við að hæðir húsa taki mið af staðsetningu þeirra á reitnum m.t.t. sólaráttar og skuggavarpis. Skuggavarpíð af væntanlegum byggingum mun ekki hafa teljandi áhrif á sameiginleg dvalarrými eða næstu lóðir.



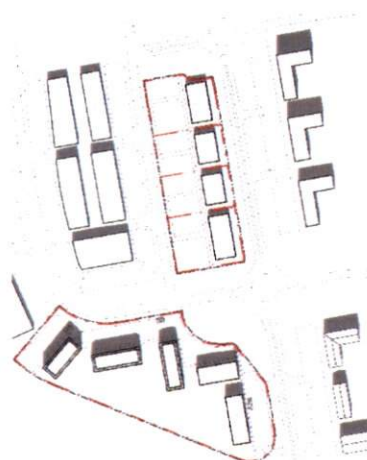
21.mars/sept., kl. 10.30 Vor- og haustjafndægur



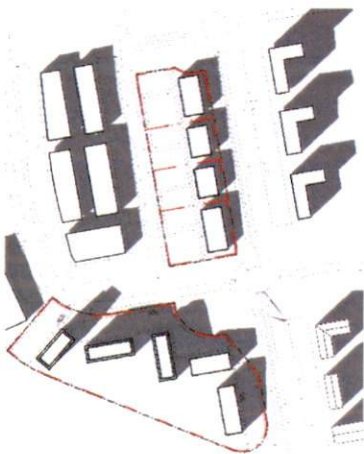
21. Júní, kl. 10.30 Sumarsólstöður



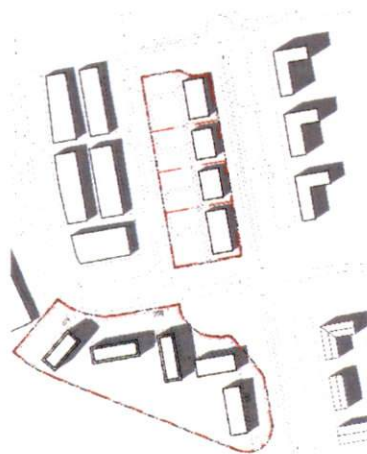
21. mars/sept., kl. 13.30 Vor- haustjafndægur



21. Júní, kl. 13.30 Sumarsólstöður



21. mars/sept., kl. 16.30 Vor- haustjafndægur



21. júní, kl. 16.30 Sumarsólstöður

## 2. Lýsing á breytingu að deiliskipulagsáætlun

Breytingin gerir ráð fyrir að núverandi þremur húsum sem nú standa við Norðurhelli, verði breytt í fjölbýlishús og að einnig verði byggt nýtt fjölbýlishús á Norðurhelli 19. Á Norðurhelli 13 – 19 verði því allt að 67 íbúðir. Hæð húsanna við Norðurhelli eru tvær hæðir. Gert verður ráð fyrir öllum bílastæðum ofanjarðar. Lögð verður áhersla á litlar íbúðir.

Á Suðurhelli 12 – 20 verður gert ráð fyrir fimm fjölbýlishúsum með allt að 132 íbúðum. Hæð bygginganna er áætluð fjórar til fimm hæðir með möguleika á inndreginni efstu hæð á þremur húsum. Einnig er möguleiki á kjallara sem nýtist fyrir geymslur. Stofnuð verður ein ný lóð, um það bil 16.400 m<sup>2</sup> að stærð. Gert verði ráð fyrir bílastæðum bæði ofan- og neðanjarðar. Lögð verði áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og pör, að stærri fjölskylduíbúðum.

Á skipulagssvæðinu öllu verða því allt að 199 íbúðir. Leitast er við að gera yfirbragð svæðisins vistvænt með fjölbreyttum gróðri á sameiginlegum svæðum þar sem einnig verða leiksvæði barna. Hugað verður að vistvænum lausnum í yfirborðsfrágangi. Tryggð verði göngutengsl um svæðið með göngu- og hjólastígum sem munu tengjast stígakkerfum utan lóðanna.



Mynd 2. Nýtt deiliskipulag



### 3. Almenn skipulagsákvæði

#### 3.1 Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóðanna og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

Fyrirvari er gerður um að lóðastærðir og hæðarlega getur tekið breytingum við gerð mæli- og hæðarblaða.

#### 3.2 Viðmið um hönnun og frágang húsa

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa á lóðinni. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan. Form húsa er frjálst innan þeirra takmarkana sem deiliskipulag heimilar. Til útlitshönnunar bygginga telst útfærsla á yfirbragði veggja, þaka, garða og almennra útirýma.

#### 3.3 Byggingarreitir

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skipulagsuppdraetti. Byggingarreitir eru táknaðir með appelsínugulum lit.

Einstaka byggingarhlutar, svo sem svalir og skyggni, mega skaga út fyrir byggingarreit um allt að 2 metra.

Við göngu- og aksvæði undir svölum skal hæð undir þær að vera a.m.k. 2,5 metrar.

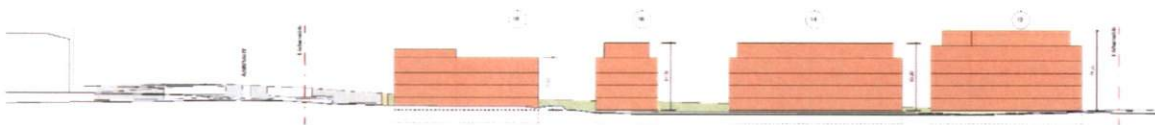
Heimilt er að hafa svalaganga.

#### 3.4 Hæðir húsa

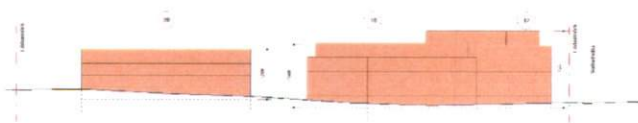
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð - veggshæða bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar.

Með hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir skulu vera í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð hæð).

Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð t.d. lyftuhús og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, allt að 1,2 metrum.



Mynd 3. Útlit norður



Mynd 4. Útlit austur

### 3.5 Uppbrot og þök

Brjóta skal upp útlit húsa með láréttum og/eða lóðréttum flötum. Þök bygginga skulu vera „flöt“, minnsti halli 1:40.

### 3.6 Skiki til einkaafnota og skjólveggir

Heimilt er, þar sem það á við, að bæta við sérafnotareitum á 1. hæð í stað svala og skulu þeir koma fram á aðaluppdráttum. Þeir mega ná allt að 4 metrum út frá húshlið en ekki lengri en viðkomandi íbúðarbreidd.

Veggir í kringum sérafnotareiti skulu vera í svipuðum litatón og aðliggjandi húshluti og mynda heilstætt útlit. Hæð veggja skal ekki vera hærri en 1,6 metrar á hliðum og 1,2 metrar að framan verðu. Gera skal grein fyrir gerð, stærð og frágangi skjólveggja á aðaluppdráttum.

### 3.7 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal lokið fyrir lokaúttek í samræmi við Byggingarreglugerð. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun.

#### 3.7.1 Kvaðir á lóð

Kvaðir á lóð koma fram í lóðarleigusamningi.

#### 3.7.2 Blágrænar ofanvatnslausnir

Gert er ráð fyrir að á skipulagssvæðinu verði notast við blágrænar ofanvatns lausnir.

#### 3.7.3 Gönguleiðir

Gönguleiðir um lóðirnar tengjast við gönguleiðir í bæjarlandi. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti. Almennt aðgengi mun vera um lóðirnar, nema um mögulega sérafnotareiti.

#### 3.7.4 Leiksvæði

Gera skal ráð fyrir leiksvæði barna innan lóðarinnar.

#### 3.7.5 Bílastæði og hjólageymslur

Að lágmarki skal gera ráð fyrir 1 stæði innan lóðar fyrir hverja íbúð sem er 80 m<sup>2</sup> eða minni og tveimur stæðum á þær íbúðir sem að eru stærri en 80 m<sup>2</sup>. Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólaskýlum á lóð eða í sameiginlegri hjólageymslu í kjallara. Staðsetning hjólageymslu á deiliskipulagsuppdrætti er ekki bindandi.

Við Norðurhelli skal gera skal ráð fyrir bílastæðum og ofanjarðar.

Við Suðurhelli er heimilt að gera ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og ofanjarðar.

#### 3.7.6 Sorp

Sorpskýli verður á hverri lóð við Norðurhelli.

Á Suðurhelli er gert ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Djúpgámarnir skulu staðsettir innan lóðarmarka eins og sýnt er á uppdrætti og kvöð um aðgengi almennings á gámasvæðum. Tryggja skal að sorpbíll komist að gámunum svo unnt sé að losa þá með krana og gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámunum. Lóðarhafi leggur til steypar gryfjur fyrir sorphirðukerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði, bæði gámunum, stampi og losunarbúnaði skal haft samráð við sorphirðuaðila.

### 3.8 Lagnir og veitur

Ekki liggja fyrir upplýsingar um stofnlagnir veitna á lóðinni.

### 3.9 Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur

Gervihnattamóttökudiskar á byggingum eru óheimilir.

### 3.10 Útiljós

Útiljós á lóð og utan á húsum skulu vera „glýjufrí“ þ.e.a.s. með huldum ljósgjafa sem beinist upp eða niður.

### 3.11 Sambúð atvinnureksturs og íbúða

Vegna möguleika á þjónustu og atvinnurekstri skal gæta þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, mengunar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónæðis.

#### 4. Sérákvæði

##### 4.1 Norðurhella

Lóð nr	Lóð, m <sup>2</sup>	Hæðir	Byggingar reitur, m <sup>2</sup>	Hámarks fjöldi bílastæða ofanjarðar	Hámarks brúttó gólfhlötur	Hámarks nýtingarhlutfall	Hámarks fjöldi íbúða
Norðurhella 13	2.684,60	2	612,00	22	1.224,00	0,46	22
Norðurhella 15	2.123,40	2	468,00	15	936,00	0,44	15
Norðurhella 17	2.123,30	2	468,00	15	936,00	0,44	15
Norðurhella 19	2.830,00	2	684,00	15	1.260,00	0,45	15

##### 4.1.1 Norðurhella 13

Lóðin er 684,6m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 612 m<sup>2</sup>.

Lóðin er aðallega ætluð fyrir íbúðarbyggð.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 22, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi.

Heimil samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 1.224 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

##### 4.1.2 Norðurhella 15

Lóðin er 2.123,4 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 468 m<sup>2</sup>.

Lóðin er aðallega ætluð fyrir íbúðarbyggð.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 15, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi.

Heimil samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 936 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

##### 4.1.3 Norðurhella 17

Lóðin er 2.123,4 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 468 m<sup>2</sup>.

Lóðin er aðallega ætluð fyrir íbúðarbyggð.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 15, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi.

Heimil samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 936 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

##### 4.1.4 Norðurhella 19

Lóðin er 2.830,0 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarreitur er 684 m<sup>2</sup>.

Lóðin er aðallega ætluð fyrir íbúðarbyggð.

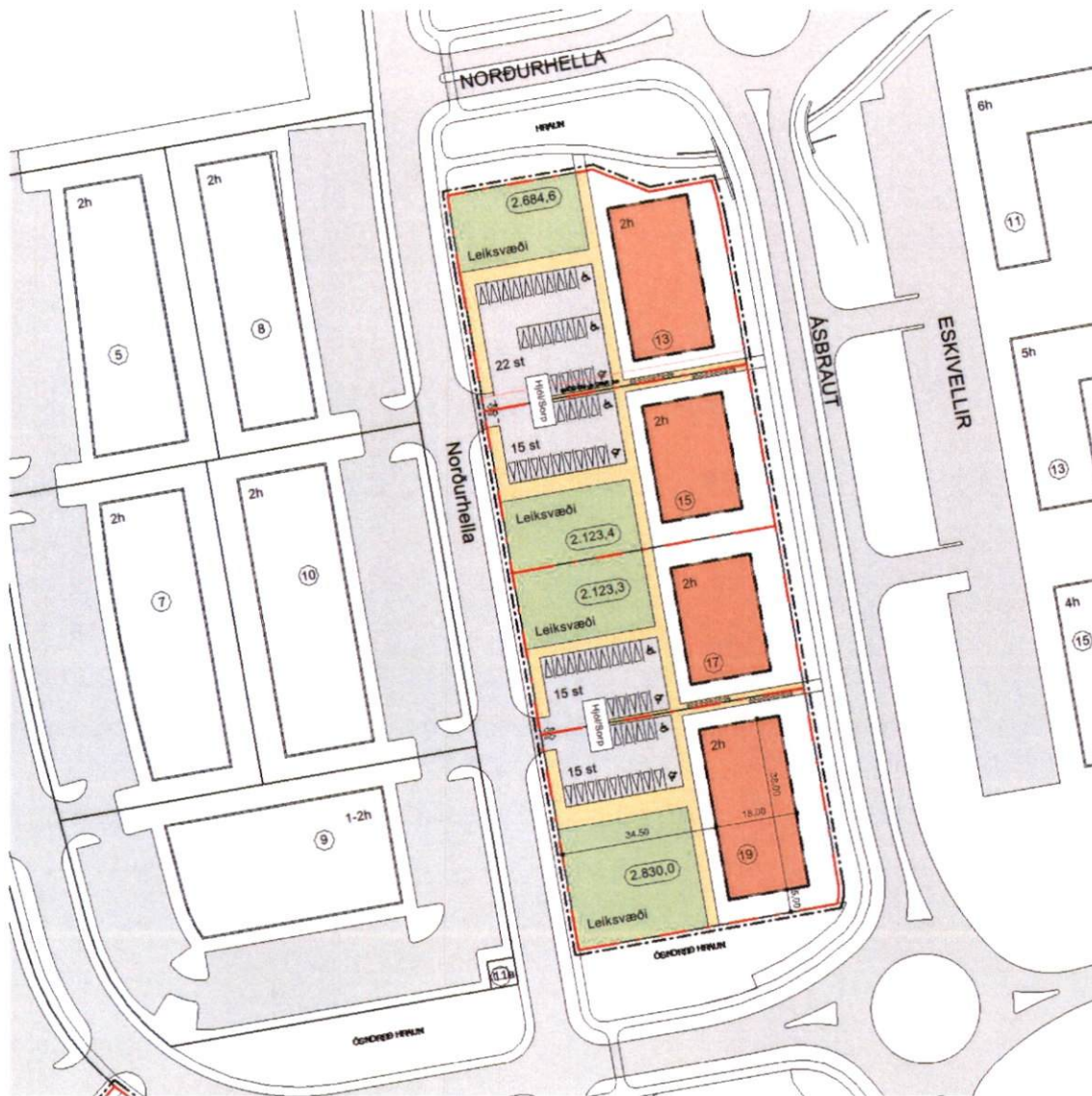
Bifreiðastæði á lóðinni eru 15, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi.

Heimil samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 832 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.





Mynd 5. Breytt deiliskipulag – Norðurhella



## 4.2 Suðurhella

Lóð nr	Lóð, m <sup>2</sup>	Hæðir	Byggingar reitur, m <sup>2</sup>	Byggingar reitur þakhæð, m <sup>2</sup>	Fjöldi bílastæða ofan jarðar	Hámarks brúttó gólfhlötur	Hámarks nýtingarhlutfall	Fjöldi íbúða
Suðurhella 12 - 20	16.400,00	-	-	-	-	-	0,82	132
Suðurhella 12	-	5-6	525,00	341,00	30	2.966,00	-	30
Suðurhella 14	-	4-5	630,00	418,00	30	2.938,00	-	30
Suðurhella 16	-	4-5	630,00	418,00	30	2.938,00	-	24
Suðurhella 18	-	4	525,00	-	24	2.100,00	-	24
Suðurhella 20	-	4	630,00	-	24	2.520,00	-	24

### 4.2.1 Suðurhella 12 - 20

Lóðir Suðurhella 12 og Suðurhella 14 verða sameinaðar í eina lóð og verða á lóðinni byggingareitir fyrir 5 hús, Suðurhella 12, 14, 16, 18 og 20.

Lóðin er **16.400,0** m<sup>2</sup> að stærð.

Lóðin er aðallega ætluð fyrir íbúðarbyggð.

### 4.2.2 Suðurhella 12

Byggingarreitur er 525 m<sup>2</sup> og 341 m<sup>2</sup> fyrir inndregna þak hæð.

Bifreiðastæði ofan jarðar eru 30, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi.

Heimil samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar er 2.966 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 5 - 6 hæðir, 6 hæðin inndreginn.

Hámarkshæð byggingar er 19,20 m, yfir gólfkóta.

### 4.2.3 Suðurhella 14

Byggingarreitur er 630 m<sup>2</sup> og 418 m<sup>2</sup> fyrir inndregna þak hæð.

Bifreiðastæði ofan jarðar eru 30, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi. Heimil samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar er 2.938 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 4 - 5 hæðir, 5 hæðin inndreginn.

Hámarkshæð byggingar er 16,2 m, yfir gólfkóta.

### 4.2.4 Suðurhella 16

Byggingarreitur er 630 m<sup>2</sup> og 418 m<sup>2</sup> fyrir inndregna þak hæð.

Bifreiðastæði ofan jarðar eru 24, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi. Heimil samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar er 2.938 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 4 - 5 hæðir, 5 hæðin inndreginn. Hámarkshæð byggingar er 16,2 m, yfir gólfkóta.

#### 4.2.5 Suðurhella 18

Byggingarreitur er 525 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði ofan jarðar eru 24, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi.

Heimil samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 2.100 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 4

Hámarkshæð byggingar er 12,6 m, yfir gólfkóta.

#### 4.2.6 Suðurhella 20

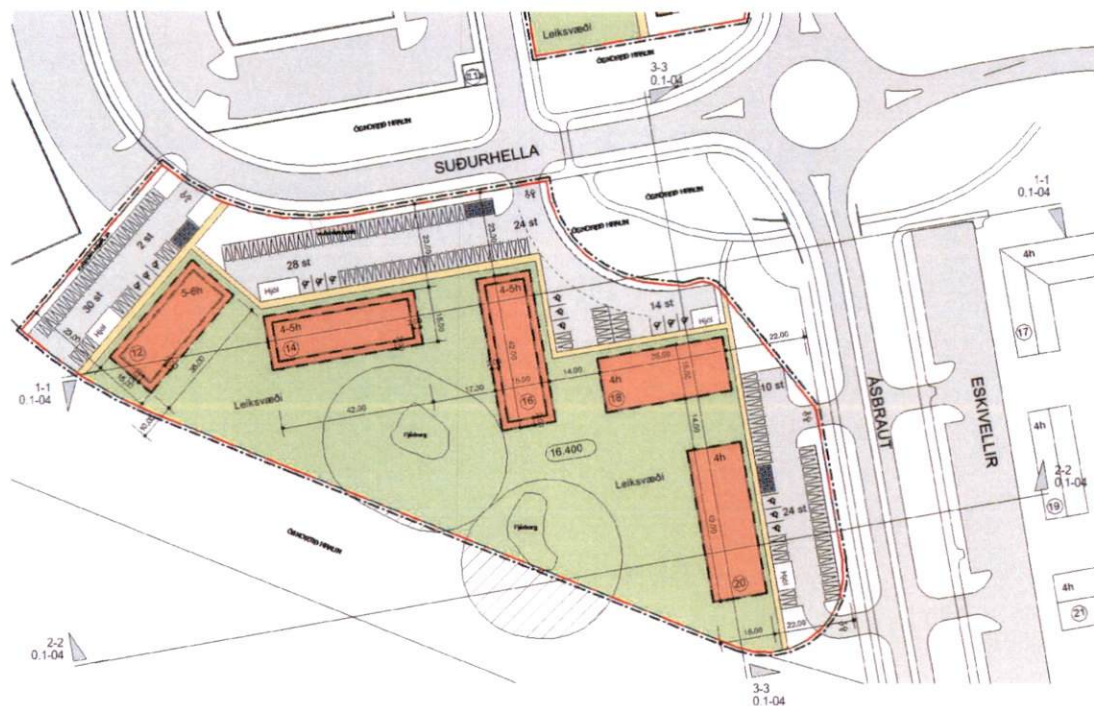
Byggingarreitur er 630 m<sup>2</sup>.

Bifreiðastæði ofan jarðar eru 24, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi.

Heimil samanlagður hámarks gólfhlötur byggingar á lóðinni er 2.520 m<sup>2</sup>.

Fjöldi hæða: 4

Hámarkshæð byggingar er 12,6 m, yfir gólfkóta.



Mynd 6. Breytt deiliskipulag – Suðurhella