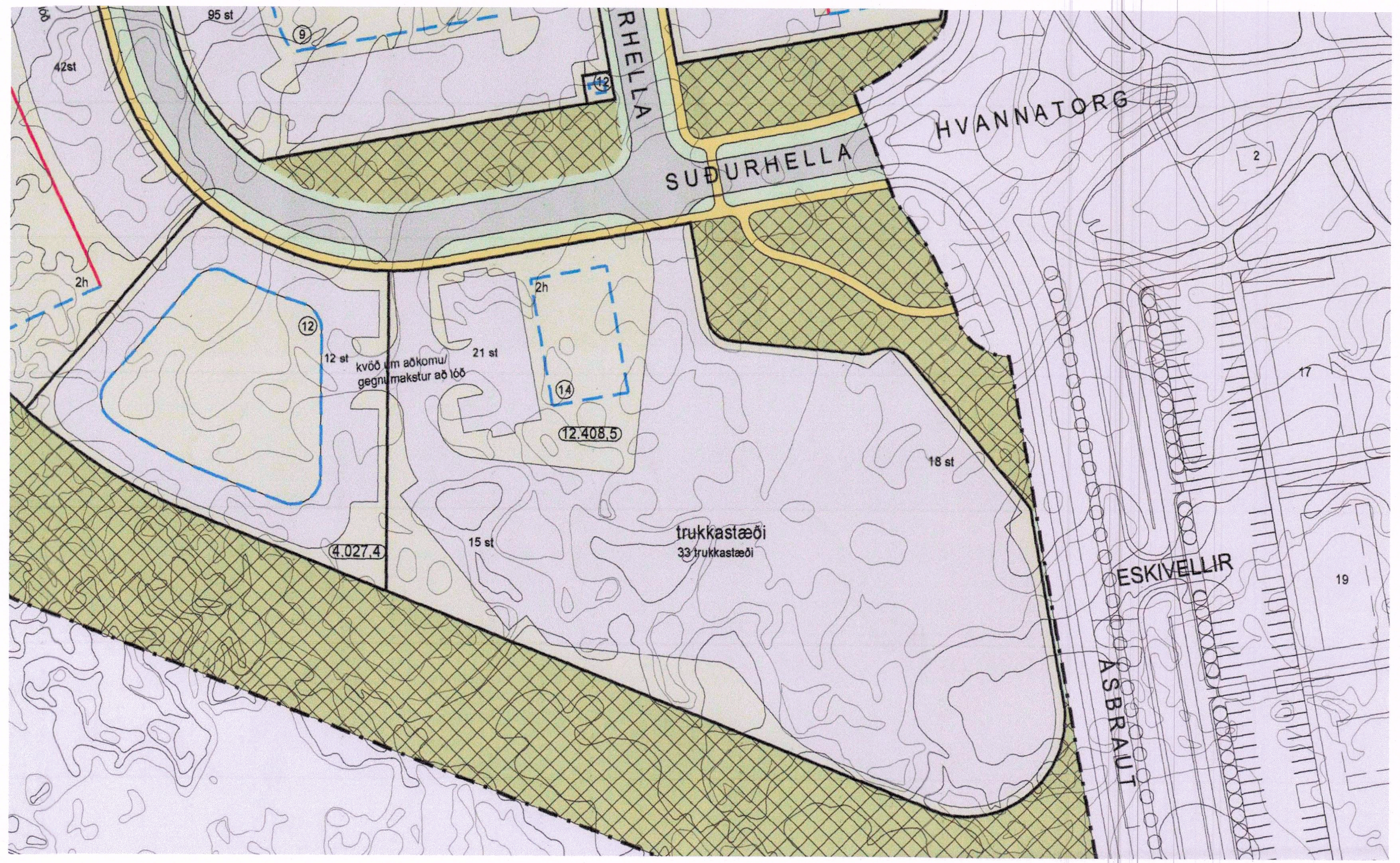
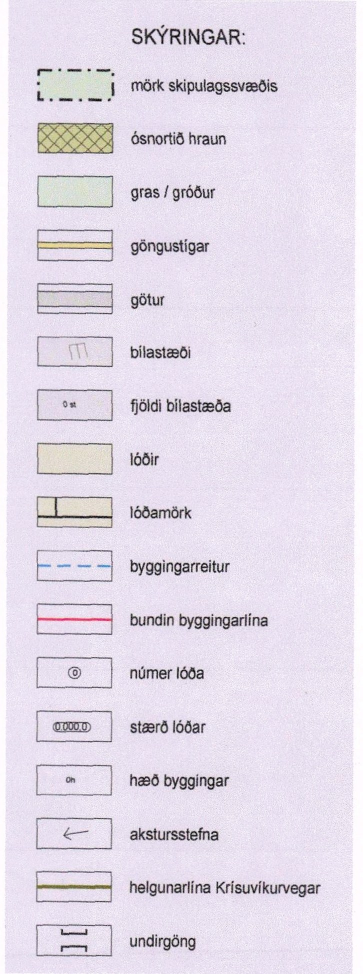
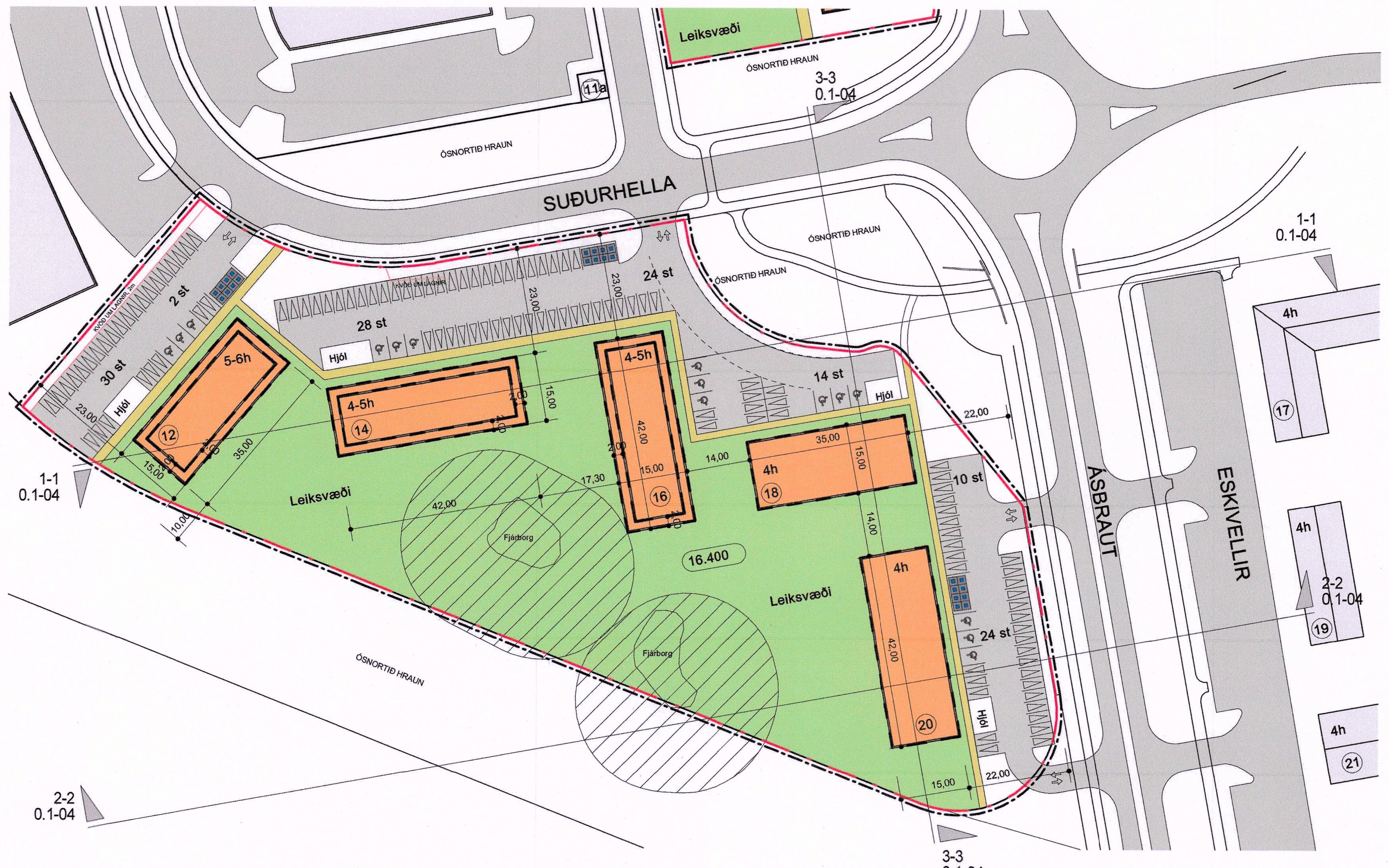
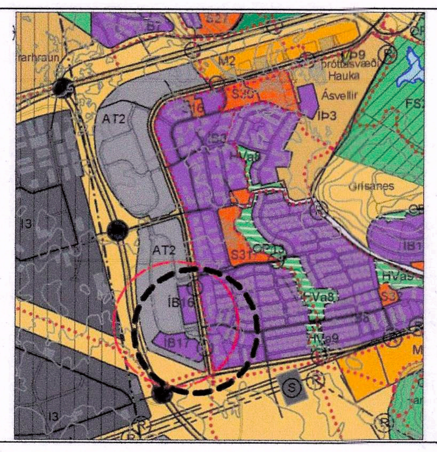


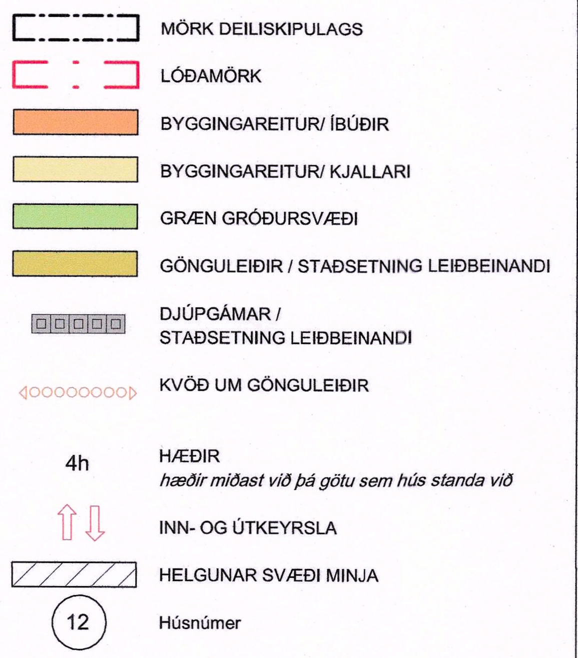




HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGSÁÆTLUNAR, SELHRAUN SUÐUR, FYRIR LÓÐIRNAR SUÐURHELLU 12-14, SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓN 3.10.2006
1:1000

BREYTING Á HLUTA GILDANDI DEILISKIPULAGSÁÆTLUNAR, SELHRAUN SUÐUR, FYRIR LÓÐIRNAR SUÐURHELLU 12-20,
1:1000






**ATRIÐI ÚR GILDANDI SKILMÁLUM DEILISKIPULAGSÁÆTLUNAR SELHRAUN SUÐUR FYRIR NORÐURHELLUR 13-19 OG SUÐURHELLU 12-14,**
***Selhraun suður, DEILISKIPULAG, Greinargerð og skipulagsskilmálar, Útgáfa 0.1 25.08.2006 ARKÍS.***

**1.2 Skipulagsforsendur**
Samkvæmt tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar dag. 14.07.2005, sem byggir á áður nefndu rammaskipulagi og auglýst er jafnframt þessum uppdræti, 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 fremsr 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 athafnsvæðum. 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 þessarra."*

**3.1 Lóðir - yfirlit**

| Lóð nr | Lóð, m² | Hæðir | Byggingar reitur, m² | Fjöldi bílastæða | Hámarks brúttó gólfflötur | Hámarks nýtingar-hlutfall |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Suðurhella 12 | 4.027,40 | 1 | 1.669,00 | 12 | | |
| Suðurhella 14 | 12.408,50 | 2 | 467,00 | 54 | 934,00 | 0,08 |

**3.2 Skilmálar fyrir einstaka lóðir**

**3.2.28 Suðurhella 12**
Lóðin er 4.027,4 m² að stærð og byggingarreitur er 1.669 m².
Bifreiðastæði á l óðinni eru 42.
Lóðin er ætluð fyrir grenndarstöð til flokkunar á úrgangi til endurvinnslu (gámar og tilheyrandi mannvirki.
Verði byggt hús á lóðinni skal það vera á einni hæð, með hámarks byggingarhæð 5 m.

**3.2.29 Suðurhella 14**
Lóðin er 12,408,5 m² að stærð og byggingarreitur er 467 m². Lóðin er ætluð sem bílastæðalóð fyrir stór ökutæki, ásamt tilheyrandi aðstöðu og þjónustu.
Bifreiðastæðin álóðinni eru 54 stæði fyrir fólksbíla og 33 stæði fyrir stór ökutæki.
Heimill samanlagður hámarks gólfflötur byggingar á lóðinni er 934 m².
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7,5 m, yfir góllfkóta.

Gildandi skilmálar *"Selhraun suður, DEILISKIPULAG, Greinargerð og skipulagsskilmálar, Útgáfa 0.1 25.08.2006 ARKÍS"* eiga ekki lengur við fyrir Norðurhellu 13, 15, 17 og 19 og Suðurhellu 12 og 14.

Eftirfarandi skilmálar koma í staðinn:

**Greinargerð:**

**1. Skipulagssvæði – forsendur og markmið**

**1.1 Stærð og afmörkun skipulagssvæðis**
Skipulagssvæðið eru lóðir númer 13, 15, 17 og 19 á Norðurhellu og lóðir númer 12 og 14 á Suðurhellu. Lóðirnar tvær á Suðurhellu verða sameinaðar í eina og fá númerið 12 – 20.
Stærð skipulagssvæðis er u.þ.b. 26.197,2 m².
Aðkoma að svæðinu er frá Ásbraut.

**1.1.1 Landnotkun – Aðalskipulag**
Um er að ræða svæði þar sem hafin er uppbygging að hluta, við Norðurhellu. Núverandi landnotkunar flokkur svæðisins er athafnasvæði (AT2). En verður nú, samkvæmt samhliða breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar um breytta landnotkun fyrir lóðirnar Norðurhellu 13-15-17-19 og Suðurhellu 12-14 og auglýst er jafnframt þessum uppdrætti, að blandaðri byggð atvinnu- og íbúðarhúsnæðis sem styður 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 aðaskipulagsins og bjóða fjölbreytt framboð íbúðarhúsnæðis og búsetuforma í samræmi við Húsnæðisáætlun Hafnarfjarðar.
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan bæjarsins sbr. markmið aðaskipulagsins um uppbyggingu þéttrar 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 skuggavarps. Skuggavarpið af væntanlegum byggingum mun ekki hafa teljandi áhrif á sameiginleg dvalarrými eða næstu lóðir.

**2. Lýsing á tillögu að deiliskipulagsáætlun**
Tillagan gerir ráð fyrir að núverandi þremur húsum sem nú standa við Norðurhellu, verði breytt í fjölbýlishús og að einnig verði byggt nýtt fjölbýlishús á Norðurhellu 19. Á Norðurhellu 13 – 19 verði því allt að 67 íbúðir. Hæð húsanna við Norðurhellu eru tvær hæðir. Gert verður ráð fyrir öllum bílastæðum ofanjarðar. Lögð verður áhersla á litlar íbúðir.
Á Suðurhellu 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 m² 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 stígakerfum utan lóðanna.

**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 skipulagsuppdrætti.
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 - vegghæða 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 hámarksvegghæð t.d. lyftuhús og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, allt að 1,2 metrum.

**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. fyrirliggjandi 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 borgarlandi. 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 m² eða minni og tveimur stæðum á þær íbúðir sem að eru stærri en 80 m².
Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólaskýlum á lóð eða í sameiginlegri hjólageymslu í kjallara. Staðsetning hjólageymslu á deiliskipulagsuppdrætti er ekki bindandi.
Við Norðurhellu skal gera skal ráð fyrir bílastæðum og ofanjarðar.
Við Suðurhellu er heimilt að gera ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og ofanjarðar.

**3.7.6 Sorp**
Sorpskýli verður á hverri lóð við Norðurhellu.
Á Suðurhellu 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 steyptar gryfjur fyrir sorphirðukerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði, bæði gámum, 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**

**4.2 Suðurhella**

| Lóð nr | Lóð, m² | Hæðir | Byggingar reitur, m² | Byggingar reitur þakhæð, m² | Hámarks fjöldi bílastæða ofanjarðar | Hámarks brúttó gólfflötur | Hámarks nýtingar-hlutfall | Hámarks 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, Suðurhellu 12, 14, 16, 18 og 20.
Lóðin er u.þ.b **16.400,0** m² að stærð.
Lóðin er aðallega ætluð fyrir íbúðarbyggð.

**4.2.2 Suðurhella 12**
Byggingarreitur er 525 m² og 341 m² fyrir inndregna þak hæð.
Bifreiðastæði ofan jarðar eru 30, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi.
Heimil samanlagður hámarks gólfflötur byggingar er 2.966 m².
Fjöldi hæða: 5 - 6 hæðir, 6 hæðin inndreginn.
Hámarkshæð byggingar er 19,20 m, yfir gólfkóta.

**4.2.3 Suðurhella 14**
Byggingarreitur er 630 m² og 418 m² fyrir inndregna þak hæð.
Bifreiðastæði ofan jarðar eru 30, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi. Heimil samanlagður hámarks gólfflötur byggingar er 2.938 m².
Fjöldi hæða: 4 - 5 hæðir, 5 hæðin inndreginn.
Hámarkshæð byggingar er 16,2 m, yfir gólfkóta.

**4.2.4 Suðurhella 16**
Byggingarreitur er 630 m² og 418 m² fyrir inndregna þak hæð.
Bifreiðastæði ofan jarðar eru 24, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi. Heimil samanlagður hámarks gólfflötur byggingar er 2.938 m².
Fjöldi hæða: 4 - 5 hæðir, 5 hæðin inndreginn.Hámarkshæð byggingar er 16,2 m, yfir gólfkóta.

**4.2.5 Suðurhella 18**
Byggingarreitur er 525 m².
Bifreiðastæði ofan jarðar eru 24, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi.
Heimil samanlagður hámarks gólfflötur byggingar á lóðinni er 2.100 m².
Fjöldi hæða: 4
Hámarkshæð byggingar er 12,6 m, yfir gólfkóta.

**4.2.6 Suðurhella 20**
Byggingarreitur er 630 m².
Bifreiðastæði ofan jarðar eru 24, uppröðun stæða á uppdrætti er ekki bindandi.
Heimil samanlagður hámarks gólfflötur byggingar á lóðinni er 2.520 m².
Fjöldi hæða: 4
Hámarkshæð byggingar er 12,6 m, yfir gólfkóta.

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 28 júní 2022

f.h. [signature]
f.h. skipulags- og byggingarráðs

deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn

þann 1. júlí 2022

[signature]
f.h. bæjarstjórnar Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá 22. febrúar 2022

með frest til að skila inn athugasemdum til 5.apríl 2022
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann ______ 2022

T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
SÍMI: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI
**Selhraun suður**
**Hafnarfjörður**
**Deiliskipulagsáætlun**

VERK
**Deiliskipulagsuppdráttur - Suðurhella 12 - 20**

| MÁL: | DAGS.: |
|---|---|
| 1:1000 / A1 | Feb. 2022/br júní 2022 |
| HANNAÐ: | TEIKNAÐ: |
| ÁÁ | HF |
| YFIRFARIÐ: | |
| ISC | |

| VERKNÚMER | FL | TEIKNINGANÚMER |
|---|---|---|
| 691-03 | 04 | 0.1-02 |