



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

ATRIDI 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 Hafnarjarðar dag. 14.07.2005, sem byggir á áður nefndu rammskipulagi og auglýst er jafnframt þessum uppdætti, er svæðið skipteitt sem athafnasvæði í samræmi við Skipulagsreglugerð nr. 400/1998 m.s.br.:

4.6.1 Skilgreining athafnasvæða
"Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættla er á mengun, s.s. léttum löndi, vörugæmslum, hreinlegum verkstæðum og umbóðs- og heilverslunum.

Almennt skal ekki gera ráð fyrir búðum á athafnasvæðum. Þó er unnt að gera ráð fyrir búðum tengdri starfsemi fyrirtæki, s.s. fyrir húsvæði."

Jafnframt er einnig auglýstur deiliskipulagsuppdráttur dags. 09.06.2005 þr 25.08.2006 fyrir Selhraun-Norður athafnasvæði.

Um gerð og efnisval byggingar er vísað til 2. kafla skilmála þessara."

3.1 Lóðir - yfirlit

Lóð nr	Lóð, m²	Hæðir	Byggingar reitur, m²	Fjöldi bilastæða	Hámarks bruttó gölfhlötur	Hámarks nýtingarhlutfall
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 byggingarreit er 1.669 m². Bifreiðastæði á lóðinni 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 byggingarháð 5 m.

3.2.29 Suðurhella 14
Lóðin er 12.408,5 m² að stærð og byggingarreit er 467 m². Lóðin er ætluð sem bilastæðalóð fyrir stór okutæki, ásamt tilheyrandi aðstöðu og þjónustu. Bifreiðastæðin á lóðinni eru 54 stæði fyrir fólkabíla og 33 stæði fyrir stór okutæki. Heimil samanlagður hámarks gölfhlötur byggingar á lóðinni er 934 m². Fjöldi hæða: 2 Hámarks hæð byggingar er 7,5 m, yfir gólfkóta.

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

Eftirfarandi skilmálar koma í staðinn:

Greinargerð:
1. Skipulagssvæði – forsendur og markmið
1.1 Stærð og almörkun skipulagssvæðis
Skipulagssvæði 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 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 Norðurhelli. Núverandi landnotkun flokkur svæðisins er athafnasvæði (AT2). En verður nú, samkvæmt samhláða breytingu á aðalskipulagi Hafnarjarðar um breytta landnotkun fyrir lóðirnar Norðurhelli 13-15-17-19 og Suðurhelli 12-14 og auglýst er jafnframt þessum uppdætti, að blandaðri byggð atvinnu- og líbúðarsvæðis sem styður markmið um þéttingu byggðar og fjölbreytni í líbúðargerðum samkvæmt staðfestu aðalskipulagi Hafnarjarðar 2013-2025.

1.1.2 Meginmarkmið
Meginmarkmið með fyrirhugaðri breytingartillögu er eftirfarandi:
- Tryggja aukni framboð líbúðarsvæðis í samræmi við meginmarkmið húsnaðstefnu aðalskipulagsins og bjóða fjölbreytt framboð líbúðarsvæðis og búsetuforma í samræmi við Húsnaðsáætlun Hafnarjarðar.
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan bæjarins 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 Væðingar
Vindmældingar 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 hönnu á uppbyggingu reitsins skal leitast við að hæðir húsa taki mið af staðsetningu þeirra á reitnum m.t. lóðarlátar og skuggavarp. Skuggavarp af væntanlegum byggingum mun ekki hafa teljandi áhrif á sameiginleg dvalarnými eða næstu lóðir.

2. Lýsing á tillögu að deiliskipulagsáætlun
Tillagan gerir ráð fyrir að núverandi þremur húsum sem nú standa við Norðurhelli, verði breytt í fjölbýshús og að einnig verði byggt nýtt fjölbýlishús á Norðurhelli 19. Á Norðurhelli 13 – 19 verði því allt að 67 íbúðir. Hæð húsans við Norðurhelli eru tvær hæðir. Gert verður ráð fyrir öllum bilastæðum 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 imndreginni efstu hæð á þremur húsum. Einnig er möguleiki á kjallara sem nýstist fyrir geymslur. Stofnuð verður ein ný lóð, um það bil 16.400 m² að stærð. Gert verði ráð fyrir bilastæðum bæði ofan- og neðanjarðar. Lögð verði áhersla á fjölbreyttar stærðir búða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og þór, að stærri fjölskyldubúðum. Á skipulagsvæðinu öllu verði því allt að 199 íbúðir. Leitast er við að gera yfirbragð svæðisins vistvænt með fjölbreytum 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 hjólastigum sem munu tengjast stígakertum utan lóðanna.

3. Almenn skipulagsákvæði
3.1 Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablið
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 lóðahöfum til glöggvanar á aðstæðum.

Fyrirvarnir er gerður um að lóðastærðir og hæðargæta ferj tekið breytingum við gerð mæli- og hæðarbliða.

3.2 Viðmið um hönnun og frágang húsa
Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit einstaka húsa á lóðinni. Þeim tímælum 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 heimilrar. Til útlitshönnunar bygginga telst útfærsla á yfirbragði veggja, þaka, garða og almennra útrýma.

3.3 Byggingarreittir
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skipulagsuppdætti. Byggingarreittir eru táknaðir með appelsínugulum lit.

Einstaka byggingarhlutar, svo sem svalir og skyggni, mega skaga út fyrir byggingarreitt um allt að 2 metra. Við göngu- og aksvæði undir svölum skal hæð undir þær að vera a.m.k. 2,5 metrar.

3.4 Hæðir húsa
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðarfjöldi og b) hámarks hæð - veggjahæð bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Með hæðarfjölda er átt við kulla hæð, þ.e. útteigir skulu vera í fullri loftshæð (ekki ríshæð eða portbyggð hæð). Byggingarhlutar sem djúpkvæmlega ná upp fyrir hámarks veggjahæð 1.ð lyftuhús og loftstæðubúnaði mega þó fara upp fyrir hámarks hæð, 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", minnst 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 víðkomandi búðarbreidd. Veggir í kringum sérafnotareiti skulu vera í svipuðum litatön og aðliggjandi húshluti og mynda heilstætt útlit. Hæð veggja skal ekki vera hærr en 1,6 metrar á hlöðum 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 Byggingareglugerð. Byggingaróðla ber að skila lóðinni fráganginni skv. fyririggjandi hönnun.

3.7.1 Kvaðir á lóð
Kvaðir á lóð koma fram í lóðarleigusamningi.

3.7.2 Blágrænir ofanvatnslausnir
Gert er ráð fyrir að á skipulagsvæðinu verði notast við blágræna ofanvatnslausnir.

3.7.3 Gönguleiðir
Gönguleiðir um lóðirnar tengjast við gönguleiðir í borgarlöndi. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdætti. Almenn aðgengi mun vera um lóðirnar, nema um mögulega sérafnotareiti.

3.7.4 Leiksvæði
Gera skal ráð fyrir leiksvæði barna innan lóðarlínnar.

3.7.5 Bilastæði og hjólagæmslur
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 eru stærri en 80 m². Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastýlum á lóð eða í sameiginlegri hjólagæmslu í kjallara. Staðsetning hjólagæmslu á deiliskipulagsuppdætti er ekki bindandi.

Við Norðurhelli skal gera skal ráð fyrir bilastæðum og ofanjarðar. Við Suðurhelli er heimilt að gera ráð fyrir bilastæðum neðanjarðar og ofanjarðar.

3.7.6 Sorp
Sorp skylji 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 uppdætti og kvöð um aðgengi almennings á gámasvæðum. Tryggja skal að sorpbili komist að gámunum svo unnt sé að losa þá með krana og gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámum. Lóðarhafi leggur til steyptr gryfur fyrir sorphúðkerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði, bæði gámunum, stampi og losunarúnaði skal haft samráð við sorphúðaöðla.

3.8 Lagrnir og veitur
Ekki liggja fyrir upplýsingar um stofnlagnir veitna á lóðinni.

3.9 Gervimottökudiskar og farskiptamóstur
Gervimattamottökudiskar á byggingum eru óheimilir.

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

3.11 Samböð atvinnurekstrars og íbúða
Vegna möguleika á þjónustu og atvinnurekstri skal gæta þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, mengunar, hávaða, ljósanotunar eða annars ónaðs.

4. Sérákvæði Suðurhella

Lóð nr	Lóð, m²	Hæðir	Byggingar reitur, m²	Byggingar reitur þakháð, m²	Hámarks fjöldi bilastæða ofanjarðar	Hámarks bruttó gölfhlötur	Hámarks nýtingarhlutfall	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 byggingarreittir fyrir 5 húsa, Suðurhelli 12, 14, 16, 18 og 20. Lóðin er u.þ.b. 16.400,00 m² að stærð. Lóðin er aðallega ætluð fyrir íbúðarbyggð.

4.2.2 Suðurhella 12
Byggingarreit er 525 m² og 341 m² fyrir innregna þak hæð. Bifreiðastæði ofan jarðar eru 30, uppröðun stæða á uppdætti er ekki bindandi. Heimil samanlagður hámarks gölfhlötur byggingar er 2.966 m². Fjöldi hæða: 5 - 6 hæðir, 6 hæðin innbyggð. Hámarks hæð byggingar er 19,20 m, yfir gólfkóta.

4.2.3 Suðurhella 14
Byggingarreit er 630 m² og 418 m² fyrir innregna þak hæð. Bifreiðastæði ofan jarðar eru 30, uppröðun stæða á uppdætti er ekki bindandi. Heimil samanlagður hámarks gölfhlötur byggingar er 2.938 m². Fjöldi hæða: 4 - 5 hæðir, 5 hæðin innbyggð. Hámarks hæð byggingar er 16,2 m, yfir gólfkóta.

4.2.4 Suðurhella 16
Byggingarreit er 630 m² og 418 m² fyrir innregna þak hæð. Bifreiðastæði ofan jarðar eru 24, uppröðun stæða á uppdætti er ekki bindandi. Heimil samanlagður hámarks gölfhlötur byggingar er 2.938 m². Fjöldi hæða: 4 - 5 hæðir, 5 hæðin innbyggð. Hámarks hæð byggingar er 16,2 m, yfir gólfkóta.

4.2.5 Suðurhella 18
Byggingarreit er 525 m². Bifreiðastæði ofan jarðar eru 24, uppröðun stæða á uppdætti er ekki bindandi. Heimil samanlagður hámarks gölfhlötur byggingar er 2.100 m². Fjöldi hæða: 4 Hámarks hæð byggingar er 12,6 m, yfir gólfkóta.

4.2.6 Suðurhella 20
Byggingarreit er 630 m². Bifreiðastæði ofan jarðar eru 24, uppröðun stæða á uppdætti er ekki bindandi. Heimil samanlagður hámarks gölfhlötur byggingar á lóðinni er 2.520 m². Fjöldi hæða: 4 Hámarks hæð 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 Hafnarjarðar

Þann _____ 2022

f.h. skipulags- og byggingarráðs

deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn

Þann _____ 2022

f.h. bæjarstjórnar Hafnarjarðar

Tillagan var auglýst frá _____ 2022

með frest til að skila inn atthugasemdu til _____ 2022

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022



VERKHEITI
Selhraun suður
Hafnarfjörður
Deiliskipulagsáætlun

VERK
Deiliskipulagsuppdráttur - Suðurhella 12 - 20

MÁL: 1:1000 / A1
HANNAD: ÁÁ
YFIRFARIR: ISC
VERKNGIÖMR: FL

DAGS.: Feb. 2022/br júní 2022
TEKNAÐ: HF

FL TEKNAÐANGIÖMR

691-03 04 0.1-02