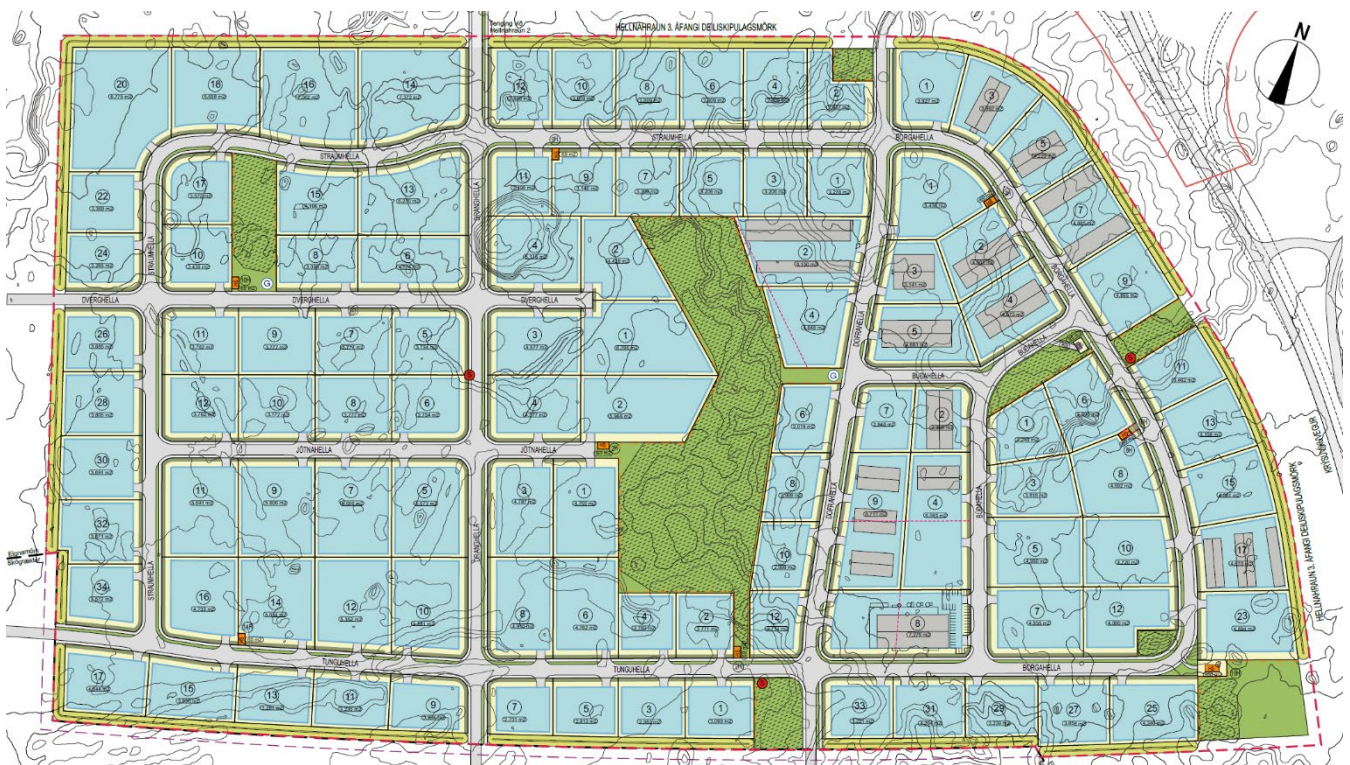


HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR



22. mars. 2022
ÚTGÁFA 0.5

EFNISYFIRLIT

0 Breytingar	1
0.0 Almennt.....	1
0.1 Breyting.....	1
0.2 Breyting.....	1
0.3 Breyting.....	1
0.4 Breyting.....	2
1 Almennar upplýsingar	3
1.1 Almennt.....	3
1.2 Skipulagsforsendur.....	3
1.2.1 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir.....	3
1.2.2 Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir.....	3
1.2.3 Skipulagsferli.....	3
1.3 Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma.....	4
1.4 Landslag, gróður og veðurfar	4
1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins	5
1.6 Flokkun starfsemi og lóðir	5
1.7 Gatnakerfi og bílastæði	5
1.8 Gönguleiðir, almenningssamgöngur og grenndarstöðvar	6
1.9 Lóðir.....	6
1.10 Lóðir undir veitustofnanir	6
2 Almennir skilmálar	7
2.0 Almennt.....	7
2.1 Hönnun og uppdrættir	7
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð	7
2.3 Byggingareitir - byggingarlínur.....	8
2.4 Byggingar.....	8
2.5 Nýtingarhlutfall - Skilmálatafla	8
2.6 Bílastæði og bílageymslur.....	11
2.7 Frágangur lóða og umhverfisgæði.....	11
2.8 Skilti og merkingar.....	13
2.9 Sorpgeymslur	13
3 Sérstakir skilmálar	14
3.1 Almennt.....	14
3.2 Sameining lóða.....	14
3.3 Skýringarmyndir.....	15
4 Deiliskipulagssögn	17
5 Fylgigögn	21

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.

0.1 Breyting

Dags. 12. apríl 2007:

Bætt við í texta kafla 2.4 er varðar frávik frá hæð bygginga.

Neðangreindur texti tekinn út í kafla 2.1:

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

0.2 Breyting

Dags. 3. október 2007

Bætt við fjölda lóða í flokki B1 í kafla 1.9.

0.3 Breyting

Dags. 16. des 2019

Breyting skilmála nær til lóða við Borgahellu, Búðahellu, Dofrahellu og til Straumhellu 1 – 8. Skilmálar deiliskipulagsins „Hellnahraun 3. áfangi“ eru uppfærðir í samræmi við þær breytingar sem lagðar eru til.

Bætt er við 8 lóðum. 4 í flokki B1 og 4 í flokki B2. Byggingarreitir á lóðum í flokki B1 eru stækkaðir, nýtingarhlutfall er það sama og áður. Hámarkshæð byggingar í flokki B1 fer úr 8,5m í 12m. Heimilað verður að sameina lóðir í flokki B1 skv. skilmálum. Skilmálatafla er uppfærð ásamt almennum texta. Nýjar lóðir í flokki B2 lúta sömu skilmálum sem eru í gildi fyrir lóðir í flokki B2.

Ef hönnun mannvirkja er þegar hafin á lóð samkv. nógildandi deiliskipulagi er hönnuðum heimilt að styðjast við fyrri heimildir og kvaðir í samráði við skipulagsfulltrúa.

0.4 Breyting

Dags. 26.11.2021

Breyting skilmála nær til alls skipulagsins í heild. Skilmálar deiliskipulagsins „Hellnahraun 3. áfangi“ eru uppfærðir í samræmi við þær breytingar sem lagðar eru til.

Vegna breytingar á aðalskipulagi breytist landnýtingaflokkun lóða eftir starfsemi og allar lóðir verða athafnalóðir AT3 í stað flokka B1 (AT3) og B2 (I3). Til frekari upplýsingar er vísað í aðalskipulagsbreytingu.

Flokkun lóða eftir atvinnustarfsemi fellur því niður og allar lóðir verða athafnalóðir AT3.

Við breytingu 0.3 var austur hluta skipulagsins breytt. Vegna breytinga sem nefndar eru hér fyrir ofan verða gerðar samskonar breytingar fyrir vestur hlutann. Sem felst í að byggingarreitir eru stækkaðir, nýtingarhlutfall fer úr 0,5 í 0,6, hámarkshæð byggingar fer úr 8,5m í 12m. Heimilað verður að sameina lóðir og hnika til innkeyrslum á lóðir skv. skilmálum. Bætt er við 2 lóðum fyrir Veitustofnanir. Skilmálatafla er uppfærð ásamt almennum texta. Skipulagsmörk til suðurs eru færð norðar við það minnkar heildarstærð skipulagsins úr 61,5 ha. í 60,5 ha. Bætt er við tveimur nýjum tengingum út úr hverfinu til suðurs.

0.5 Breyting

Dags. 22.03.2022

Breyting skilmála nær til alls skipulagsins í heild. Skilmálar deiliskipulagsins „Hellnahraun 3. áfangi“ eru uppfærðir í samræmi við athugasemdir í bréfi Skipulagsstofnunar dags. 16.3. 2022.

Neðangreindur texti tekinn út í kafla 2.3 og texti uppfærður samkv athugasemdum: Byggingareitur er sýndur með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Óbundin byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum.

1 Almennar upplýsingar

1.1 Almennt

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsuppdraetti dags. 26.11.2021 eru hluti af deiliskipulagi fyrir 3. áfanga athafnasvæðis í Hellnahrauni.

1.2 Skipulagsforsendur

Skipulagið byggir á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025. Í endurskoðun aðalskipulagsins eru atvinnusvæðin í Selhrauni, Hellnahrauni og Kapelluhrauni skilgreind eftir umhverfisáhrifum þeirrar 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 ásynd þeirra gagnvart íbúðabyggðinni í austri og Reykjanesbrautinni.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að skapa svæði fyrir snyrtilega atvinnustarfsemi. Rík áhersla verður lögð á snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða auk þess sem leitast er við að varðveita fallegar hraunmyndanir á svæðinu.

1.2.1 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Ein af meginforsendum þessa deiliskipulags er því nánari skilgreining á landnotkunarflokkun atvinnusvæða í Hellnahrauni sem hafa mun áhrif á yfirstandandi endurskoðun aðalskipulagsins. Fyrirliggjandi tillaga að deiliskipulagi er í fullu samræmi við stefnumótun aðalskipulags.

1.2.2 Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

Aðrar skipulagsforsendur eru "Deiliskipulag iðnaðarsvæðis í Hellnahrauni" sem var samþykkt þann 16. maí 2000 og "Hellnahraun 2. áfangi - Deiliskipulag" sem var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar fyrst 2. maí 2006 síðan endanlega 15. maí 2007 með síðari breytingum.

1.2.3 Skipulagsferli

Seinni hluta árs 2019 hófst endurskoðun á austurhluta deiliskipulags 3. áfanga Hellnahrauns. Felst hún í því að fjölga lóðum um 8 og bjóða upp á möguleika á að sameina lóðir til að koma til í móts við ólíkar þarfir fyrirtækja hvað varðar stærð. Nýjar lóðir eru á svæði sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Heildarflatamál þessara lóða er ca. 2,2ha. Deiliskipulagsbreytingin tók gildi í júlí 2020.

Í deiliskipulagsbreytingu þessari er skipulagi Hellnahrauns 3. Áfanga tekið upp að nýju með sambærilegum breytingum fyrir vesturhluta svæðisins. Einnig fellur út flokkun lóða eftir starfsemi og verða allar lóðir athafnalóðir sem var áður í flokkur B1.

Aðalskipulagsbreyting gerir ráð fyrir að allar lóðir á skipulagssvæði Hellnahrauns 3. áfanga verði í landnýtingarflokki AT3 er nú í auglýsingu. Skilgreind þynningarmörk frá álverinu í Straumsvík falla úr gildi og um leið landnýtingarflokkur I3. Skipulagssvæðið við Hellnahraun 3. áfanga var að hluta til innan bráðabirgðamarka þynningarsvæðis frá álverinu í Straumsvík sem skipti svæðinu í austur og vestur. Þynningarsvæði var svæði umhverfis álver þar sem þynning mengunar á sér stað og mengun getur verið yfir umhverfismörkum eða gæðamarkmiðum. Til frekari upplýsingar er vísað í aðalskipulagsbreytingu.

1.3 Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma

Deiliskipulag Hellnahrauns afmarkast af fyrirhuguðum Ofanbyggðarvegi í suðri, Hellnahrauni 2. áfanga í norðri, Krýsuvíkurvegi í austri og fyrirhugaðri tengibraut í austri. Svæðið er í um 4 km fjarlægð frá miðbæ Hafnarfjarðar.

Aðalaðkoma að svæðinu er um Dofrahellu sem tengist Krýsuvíkurvegi. Einnig er tenging frá iðnaðarsvæði Hellnahrauns 2. áfanga um Dranghellu. Fyrirhugað er að svæðið vestanvert tengist iðnaðarsvæði í Kapelluhrauni með tengibraut/um.

1.4 Landslag, gróður og veðurfar

Meginhluti skipulagssvæðisins er flatlendi með hraunbollum á stöku stöðum. Skipulagssvæðið er í lítilli hæð yfir sjávarmáli. Hluta hraunsins á svæðinu hefur verið raskað. 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. Landslagið á svæðinu hækkar frá austri til vesturs. 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 heilstæðast. Grænt belti miðsvæðis teygir sig til norðurs, suðurs og austurs.

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

1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins

- Svæðið verður skermað sjónrænt gagnvart umhverfinu með 2 m háum mönum eða ósnertum hraunbungum til að milda ásýnd svæðisins. Manirnar verða hluti af “grænu belti” sem umlykur svæðið og tengjast ósnertu hrauni.
- Að mynda atvinnusvæði úr lóðum af mismunandi stærðum, í snyrtilegu og skjólgóðu umhverfi.
- Leitast er við að bæta ásýnd hverfisins bæði frá tengibrautum umhverfis svæðið og inni í hverfinu sjálfu með því að færa byggingarreiti nær götu og athafnasvæði aftar í lóð.
- Gerðar eru sérstakar kröfur um útlit bygginga, lóðarfrágang og umgengni á jaðarlóðum til að bæta ásýnd hverfisins.
- Gatnakerfi svæðisins verður gert einfalt og verði í tengslum við aðliggjandi iðnaðarsvæði.

Mun skipulags- og byggingarráð skoða byggingarleyfisumsóknir með tilliti til ofangreindra atriða.

1.6 Flokkun starfsemi og lóðir

Deiliskipulag Hellnahrauns 3. áfangi fellur að heildarskipulagi nýrra atvinnusvæða sem ná suður fyrir Straumsvík. Öll starfsemi fellur undir flokk AT3 sem 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.

Starfsemi í AT3 (athafnalóð)

Lóðir á athafnasvæði er starfsemi s.s. verslanir, skrifstofur, hreinleg verkstæði s.s. matvælaíðnað og aðra þjónustustarfsemi samkvæmt skilgreiningu skipulagsreglugerðar.

Lögð er áhersla á að lóðarfrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Þeim frágangi er lýst nánar í kafla 2.7 og er í samræmi við stefnumörkun í gildandi skipulagslögum nr.123/2010 á iðnaðar- og athafnarsvæðum. Deiliskipulagssvæðið verður skermað sjónrænt af gagnvart umhverfinu og eru gerðar sérstakar kröfur um ásýnd húsa og frágang jaðarlóða til að koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli fyrirtækja

Óheimilt er að eiga lögheimili og/eða búsetu á athafnasvæðum í Hellnahrauni.

1.7 Gatnakerfi og bílastæði

Meginaðkoma að svæðinu er um Dofrahellu sem tengist Krísuvíkurvegi ásamt tengingu frá athafnasvæði Hellnahrauns um Dranghelli. Fyrirhugað er að svæðið tengist síðar iðnaðarsvæði í Kapelluhrauni með tengibraut.

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. Sjá nánar skýringarmyndir 1 og 2 á bls. 16-17.

1.8 Gönguleiðir, almenningssamgöngur og grenndarstöðvar

Gönguleiðir á skipulagssvæðinu utan lóða verða aðallega á gangstéttum báðum megin safngötu og öðru megin húsagötu. Hverfið verður tengt með göngustígum við megin göngustígakerfi Hafnarfjarðar.

Alls eru 3 fyrirhugaðar biðstöðvar almenningssamgangna merktar inn á skipulagsupprátt.

Tvær grenndarstöðvar eru merktar inn á skipulagsupprátt fyrir flokkun sorps. Önnur grenndarstöðin er við Dverghellu og hin er við gatnamót Búðahellu og Dofrahellu.

1.9 Lóðir

Heildarfjöldi athafnalóða innan deiliskipulagsins er 105. Um er að ræða misstórar atvinnulóðir ætlaðar léttum, hreinlegum iðnaði eða þjónustu.

Möguleiki er að sameina einstakar lóðir innan deiliskipulagssvæðisins. Í jaðri hverfisins er heimilt að sameina tvær lóðir. Lóðir innan hverfis má sameina svo lengi sem þær eru samliggjandi og kalla ekki á frekari breytingar. Ekki eru takmörk á hve tilfelli mega vera mörg. Í kafla 2.5 og 3.3 er farið yfir hvaða reglum skal hlíta við sameiningu lóða.

1.10 Lóðir undir veitustofnanir

Lóðir fyrir spennistöðvar og veitustofnanir eru dreifðar á 8 lóðir á skipulagssvæðinu. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðum þessum. Endanleg stærð lóðanna kemur fram á mæliblöðum.

Í skilmálatöflu í kafla 2.5, bls. 10-11 má sjá stærð lóða og heimildir til sameiningu við aðrar lóðir.

2 Almennir skilmálar

2.0 Almenn

Samanlögð stærð skipulagðs svæðis er um 60,5 ha. Um er að ræða léttan hreinlegan iðnað, verslanir, skrifstofur og skylda starfsemi, sjá nánar kafla 1.6.

Skilmálar þessir gilda fyrir alla lóðir á svæðinu. 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 staðla sem um þetta kann að gilda. Þakniðurföll skulu tengjast regnvatnslögn byggingar. Bakrásarvatn hitaveitu skal veita í ofanvatns-fráræsi.

Aðaluppdrætti (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveðið er á um í gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012. Að auki skal leggja fram lóðaruppdrátt sem sýnir skipulag lóðar í aðalatriðum sbr. 22 gr. í gildandi byggingarreglugerð. Lóðaruppdráttur skal, eftir því sem við á, vera í mælikvarða og leggja fram samhliða aðaluppdráttum. Á lóðaruppdrætti má sjá skipulag og hönnun lóðar og skal hann liggja fyrir samtímis aðalteikningum og hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á þeim skal, eftir því sem við á, sýna fyrirkomulag á lóð, s.s. bílastæði, aðkomu fólks og vöru. Fyrirkomulag lóðar skal vera í eðlilegu samhengi við þá starfsemi sem fram fer í viðkomandi mannvirki og næsta nágrenni. Lóðarfrágangi skal vera lokið samkvæmt lóðaruppdrætti við gerð lokaúttektar.

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. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna gróðurs koma fram á mæliblöðum. Kvaðir verða áréttaðar á mæliblöðum og inntök veitustofnana.

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. Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H). Þar er einnig sýnd mesta hæð útveggjar og þaks (V-Þ). Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Byggingareitir - byggingarlínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, þar með talin sjálfstæð skilti. Heimilt er að nýta byggingarreitinn innan þess ramma sem reiturinn gefur og ákvæði um hámarks nýtingu lóða samkvæmt kafla 2.5. Heimilt er að hafa fleiri en eina byggingu innan hvers byggingarreits ef byggingarmagn er innan hámarks nýtingar lóðar.

Byggingareitur sýnir lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum.

Óverulegar breytingar geta orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða.

2.4 Byggingar

Húsagerðir eru almennt frjálssar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar. Á jaðarlóðum verða gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga en annars staðar í hverfinu. Gert ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu. Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan lóðar skal samræma útlit þeirra og efnisval.

Hámarkshæð bygginga er 12 m og mælist frá aðkomugólfi. Hámark 3 hæðir.

Heimila má að einstakir byggingarhlutar óverulegir að stærð, svo sem lyftuhús, möstur o.þ.h. fari herra en framangreind mörk en þó ekki meira en 1,5 m.

Heimilt eða að sækja um frávík á hæð byggingar til byggingarfulltrúa 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.

Byggingar fyrir spennistöðvar og veitustofnanir eru dreifðar á 8 lóðir á skipulagssvæðinu. Hámarkshæð bygginga eru 4 m og mælist frá aðkomugólfi.

2.5 Nýtingarhlutfall - Skilmálatafla

Hámarks byggingarmagn ákvarðast af nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall á lóðum er allt að 0,6 nema annað sé tekið fram í skilmálatöflu. Reiknað er með að byggingar geti verið allt að 2 - 3 hæðir, sjá kafla 2.4.

Uppgefið hámarks byggingarmagn á lóðum er í skilmálatöflu og er leiðbeinandi hlutfall af lóðarstærð. Endanlegar stærðir lóða geta breyst við gerð mæliblaða.

Sameining lóða hefur ekki önnur áhrif á nýtingarhlutfall eða byggingarmagn lóða en leyfilegt byggingarmagn lóðanna er lagt saman. Þegar lóðir hafa verið sameinaðar er um einn byggingarreit að ræða á þeim sameinuðu lóðum og er heimilt að staðsetja byggingarmagnið hvar sem er innan hins nýja reits, sjá nánar kafla 3.3.

Nýtingarhlutfall á lóðum fyrir veitustofnanir getur orðið allt að 1,0 að undanskilinni Borgarhelli 19H.

Sérstakir skilmálar fyrir lóðir				
Gata og lóðanúmer	Lóða-flokkur	Lóðastærð m ²	Hámarks nýtingar hlutfall lóðar	Hámarks byggingarmagn á lóð
Borgahella 1	AT3	3.927	0,6	2.356
Borgahella 3	AT3	3.962	0,6	2.377
Borgahella 5	AT3	4.229	0,6	2.537
Borgahella 7	AT3	4.865	0,6	2.919
Borgahella 9	AT3	4.865	0,6	2.919
Borgahella 11	AT3	3.462	0,6	2.077
Borgahella 13	AT3	4.158	0,6	2.495
Borgahella 15	AT3	4.081	0,6	2.449
Borgahella 17	AT3	4.670	0,6	2.802
Borgahella 19 *	AT3	0		0
Borgahella 21 *	AT3	0		0
Borgahella 23	AT3	3.658	0,6	2.195
Borgahella 19H	Dreifistöð	350	1,0	350
Borgahella 25	AT3	3.806	0,6	2.284
Borgahella 27	AT3	3.838	0,6	2.303
Borgahella 29	AT3	3.239	0,6	1.943
Borgahella 31	AT3	3.264	0,6	1.958
Borgahella 33	AT3	3.790	0,6	2.274
Borgahella 2	AT3	4.003	0,6	2.402
Borgahella 2H	Dreifistöð	60	1,0	60
Borgahella 4	AT3	4.673	0,6	2.804
Borgahella 6a	Dælustöð	96	0,6	58
Borgahella 6	AT3	3.996	0,6	2.398
Borgahella 8H	Dreifistöð	60	1,0	60
Borgahella 8	AT3	4.692	0,6	2.815
Borghella 10	AT3	4.720	0,6	2.832
Borghella 12	AT3	4.080	0,6	2.448
Búðahella 1	AT3	3.245	0,6	1.947
Búðahella 3	AT3	3.818	0,6	2.291
Búðahella 5	AT3	4.950	0,6	2.970
Búðahella 7	AT3	4.935	0,6	2.961
Búðahella 2	AT3	2.906	0,6	1.744
Búðahella 4	AT3	6.593	0,6	3.956
Búðahella 6 *	AT3	0		0
Búðahella 8	AT3	7.279	0,6	4.367
Dofrahella 1	AT3	5.436	0,6	3.262
Dofrahella 3	AT3	3.141	0,6	1.885
Dofrahella 5	AT3	4.683	0,6	2.810
Dofrahella 7	AT3	2.946	0,6	1.768
Dofrahella 9	AT3	6.711	0,76	5.100
Dofrahella 11 *	AT3	0		0
Dofrahella 13 *	AT3	0		0
Dofrahella 2	AT3	6.150	0,6	3.690
Dofrahella 4	AT3	4.648	0,6	2.789
Dofrahella 6	AT3	3.014	0,6	1.808
Dofrahella 8	AT3	2.999	0,6	1.799
Dofrahella 10	AT3	2.999	0,6	1.799
Dofrahella 12	AT3	2.714	0,6	1.628
Dverghella 1	AT3	6.395	0,6	3.837
Dverghella 3	AT3	4.577	0,6	2.746
Dverghella 5	AT3	3.734	0,6	2.240
Dverghella 7	AT3	3.777	0,6	2.266
Dverghella 9	AT3	3.777	0,6	2.266
Dverghella 11	AT3	3.762	0,6	2.257
Dverghella 2	AT3	4.428	0,6	2.657
Dverghella 4	AT3	5.115	0,6	3.069
Dverghella 6	AT3	4.574	0,6	2.744
Dverghella 8	AT3	3.395	0,6	2.037
Dverghella 10	AT3	3.435	0,6	2.061
Dverghella 10H	Dreifistöð	60	1,0	60

2.6 Bílastæði og bílageymslur

Öll bílastæði skulu vera innan lóðamarka hvernar lóðar. Bílastæði skulu vera með þétu yfirborði s.s. malbikuð eða steipt. Nota skal bestu fánlegu tækni varðandi frágang bílastæða og athafnasvæða til að lágmarka mengun og myndun úrgangs. Bílageymslur með merktum bílastæðum eru taldar sem bílastæði.

Bílastæðakröfur:

Lönaðarlóð	1 stæði á hverja 50 m ² húsnæðis
Athafnalóð	1 stæði á hverja 30 m ² húsnæðis
Geymslu-, framleiðsluhúsnæði og tæknirými	1 stæði á hverja 100 m ² húsnæðis

Breytist starfsemi úr geymsluhúsnæði í aðra starfsemi breytast bílastæðakröfur í samræmi við breytta starfsemi.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim skal velja stað sem næst aðalinngangi byggingar. Ekki er heimilt að haga bílastæðum þannig að bakkað sé af þeim beint út á götu. Bílastæðin skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd og 2,5 m að breidd.

Rafbílahleðsla

Gera skal ráð fyrir rafhleðslutengingu fyrir rafbíla á hverri lóð.

Hjólastæði

Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 4 á hverja 1.000m² atvinnuhúsnæðis. Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi.

2.7 Frágangur lóða og umhverfisgæði

Í samræmi við markmið deiliskipulags skal vanda ásýnd hverfisins gagnvart Ofanbyggðarvegi, Krýsuvíkurvegi og tengibrautum og þarf þar að gera sérstakar kröfur um ásýnd húsa og frágang jaðarlóða. Byggingarleyfisumsóknir skulu að mati skipulags- og byggingarráðs uppfylla neðangreindar kröfur.

Deiliskipulagssvæðið verður skermað sjónrænt af gagnvart umhverfinu með 2 m háum mönum eða ósnertum hraunbungum og verður hluti af “grænu belti” sem umlykur svæðið og tengist ósnertu hrauni. 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.

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 dagsektum þar til ákvæði hafa verið uppfyllt.

Meðfram lóðarmörkum að götu skal vera gróðurbelti. 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. Tilgangur gróðurbeltisins er að mynda skjól, græna götummynd og aðlaðandi aðkomu að fyrirtækjum.

Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðafrágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Að öðru leyti gilda uppgefnar lóðarhæðir á hæðarblaði.

Heimilt er að hnika til innkeyrslum á lóðir en þá á þeirri hlið lóðar sem hún er sýnd. Hljótist kostnaður af þeirri ákvörðun að hnika til eða færa innkeyrslur skal hann greiddur af lóðarhafa. Við sameiningu lóða er heimilt að fella út innkeyrslur á lóðir.

Kvöð er um girðingar á lóðarmörkum að opnu hraunsvæði.

Á aðaluppdráttum (bygginganefndarteikningum) skal sýna skipulag lóðar, hæðarlegu, staðsetningu bílastæða, aðkomur, athafnasvæði, gámasvæði í samræmi við gr. 22 í byggingarreglugerð og skulu þeir 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 uppdrætti, 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 gangstéttir og skal því lokið fyrir uppgefinn tímafrest í lóðaleigusamningi. Ef þurfa þykir, að dómi bæjaryfirvalda, er leigutaki skyldugur að girða lóðina og þá í því formi, er byggingaryfirvöld bæjarins samþykkja.

Á uppdrætti skal sýna staðsetningu trjáa, runna og gróðurs.

Á skýringarmyndum 1 – 6 bls. 16-17 eru sýndir ýmsir möguleikar á frágangi við lóðarmörk.

2.8 Skilti og merkingar

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. Sé um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð að ræða skal sækja um byggingaleyfi sérstaklega vegna þeirra mannvirkja sbr. byggingarreglugerð.

2.9 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingarreglugerðar. Við hönnun sorpgerðis/aðstöðu skal gert ráð fyrir sorpflokkun. Gera skal ráð fyrir flokkun í algengustu endurvinnsluflokka, s.s. pappír, bylgjupappa, málma og plastumbúðir. Taka skal mið af flokkun úrgangs á móttökustöðvum SORPU.

Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Skerma skal sorpgeymslur og gáma af á a.m.k þremur hliðum með vegg sem er jafn hár eða hærri en geymslurnar/gámarnir. Ef um útilager á lóð er að ræða ber einnig að skerma það svæði af með amk. 2 metra háum vegg.

Sýna skal sérstaklega staðsetningar sorpgáma á afstöðumynd.

Gera má ráð fyrir að hluti sorphirðu og flokkunar svæðisins þróist yfir í djúpgámalausnir eða sambærilegt.

3 Sérstakir skilmálar

3.1 Almennt

Lýst er sérstökum skilmálum sem gilda fyrir byggingar og mannvirki á atvinnulóðum, sjá dæmigerðar skýringamyndir 1 – 6 á bls. 15 - 15 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.

3.2 Sameining lóða

Möguleiki er að sameina einstakar lóðir innan deiliskipulagssvæðisins svo lengi sem þær eru samliggjandi og kalla ekki á frekari breytingar. Í jaðri hverfisins er heimilt að sameina tvær lóðir. Ekki eru takmörk á hve tilfellin mega vera mörg.

Við sameiningu lóða sameinast byggingarreitir. Þá renna þeir saman í einn með sömu fjarlægð frá lóðarmörkum eins og upprunalegar lóðir höfðu. Við það stækkar byggingarreiturinn um það svæði sem á milli þeirra lá en hefur ekki áhrif á byggingarmagn (sjá nánar í kafla 2.5). Staðsetja skal hús innan byggingarreits (sjá nánar í kafla 2.3).

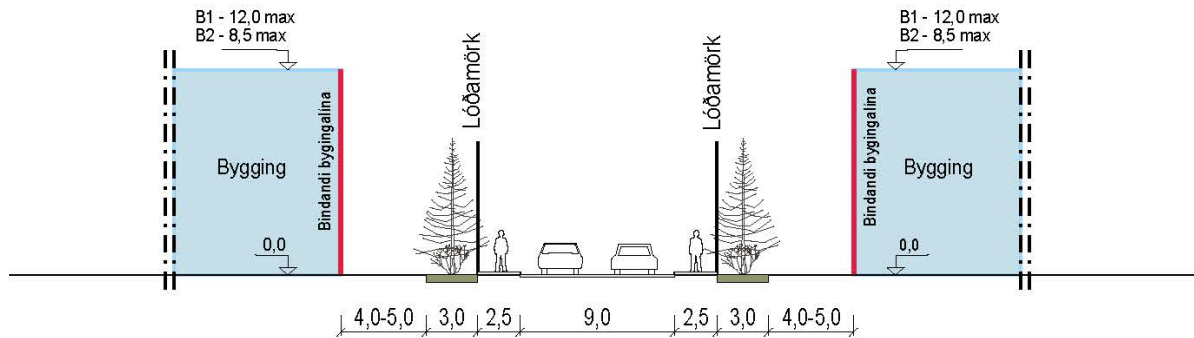
Á sameinuðum lóðum getur skipulagsfulltrúi og byggingarfulltrúi farið fram á ákveðið samráð um hönnum þeirra húsa sem byggð verða á sameinuðum lóðum. Skipulagsfulltrúa og byggingarfulltrúa er heimilt að sameina lóð.

Við sameiningu lóða skal hæðaaafsetning ákvörðuð af skipulagsfulltrúa.

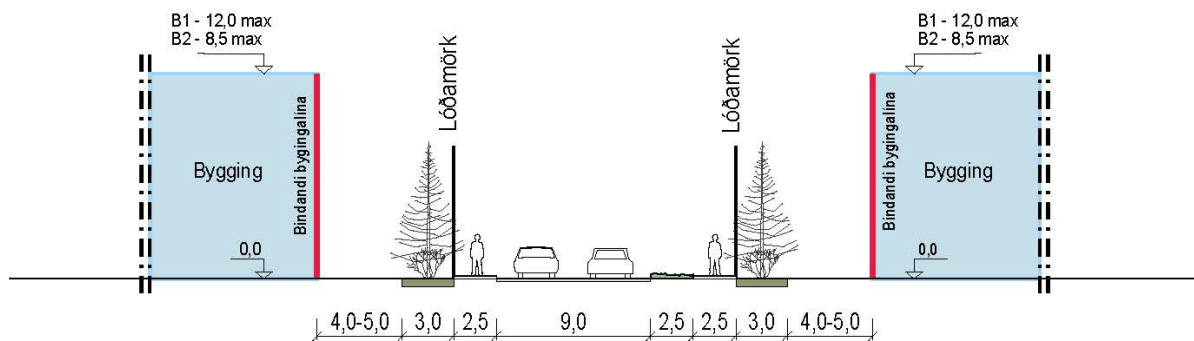
Sameining lóða skal vera gerð í samráði við skipulagsfulltrúa og með samþykki hans.

3.3 Skýringarmyndir

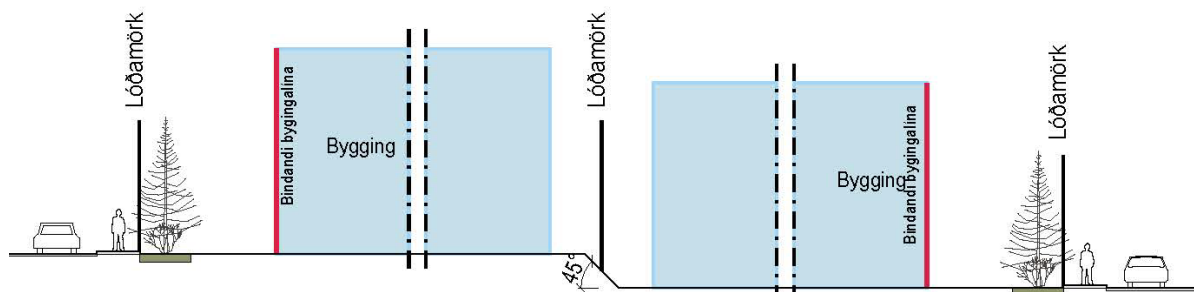
FRÁGANGUR Á GÖTUSTÆÐI, LÓÐAMÖRKUM OG LANDHALLA



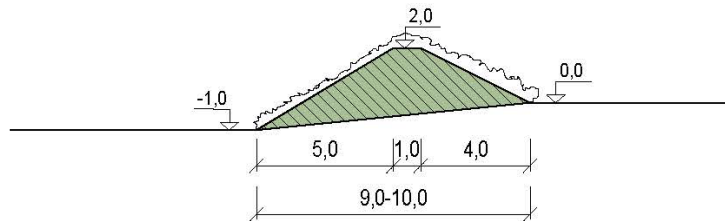
Skýringarmynd 1



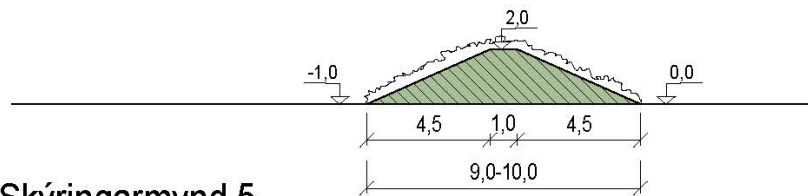
Skýringarmynd 2



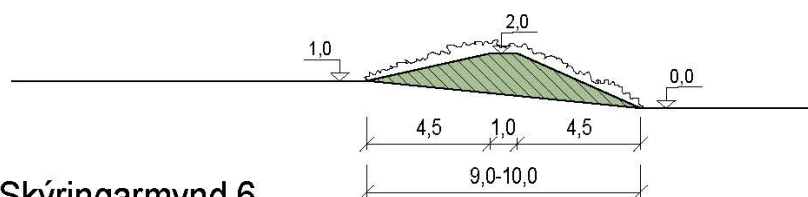
Skýringarmynd 3

FRÁGANGUR MEÐ MÖNUM VIÐ JAÐAR SKIPULAGSSVÆÐISINS

Skýringarmynd 4



Skýringarmynd 5

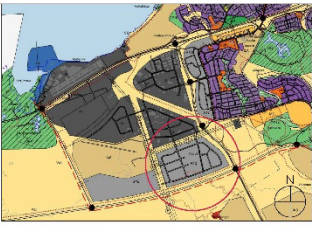


Skýringarmynd 6

4 Deiliskipulagssgögn



HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI, UPPFÆRT



Hlutur af glöðandi Adalskipulagi Hafnarjarðar 2013 - 2026 m.s.br.

- SKÝRINGAR:
- Mörk skipulagssvæðis, feldi niður
 - Mörk skipulagssvæðis
 - Kvæð um gróður 3m
 - Opn svæði
 - Óþeyft hraun
 - Lóð undir veitustöðum
 - Göngustígur
 - Götur
 - Göður milli
 - Lóðir
 - Lóðarmörk
 - Lóðarmörk, feldi niður
 - Byggingarmörk
 - Byggingar
 - Kvæð um gróðu á lóðarmörkum sem liggja að opnum svæðum
 - Nr. lóða
 - Stærð lóða
 - Misgæði á blástöð almenningsvagna
 - Svæði fyrir grændagám
 - Deilistöð, byggingarmörk
 - Lóðarmörk skilgreiningarmörk

Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengd hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarjarðar þann 20.

f.h. skipulags- og byggingarmörk
og í bæjarstjórn Hafnarjarðar þann 20.

f.h. bæjarstjórn
Tilgangur var auglýst frá 20. með afhugasendfærni til 20.

Auðgönging um glöðastöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnarinnar þann 20.

23.02.2022 Lagfærður uppdráttur eftir athugasemdir
Skipulagsstofnunar dags. 26.03.2022

Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:2000

Breyting skilmála

Breyting deiliskipulags nær til hluta deiliskipulags Hellnahrauns 3. áfanga. Breyting skilmála nær til alls deiliskipulags. Skilmálar deiliskipulagsins „Hellnahraun 3. áfangi“ eru uppfærðir í samræmi við þær breytingar sem lagðar eru til.

Helstu breytingar innan svæðis sem breytingin tekur til eru eftirfarandi:

- Skipting lóða eftir flokkum B1 og B2 fellur út.
- Byggingarreitir stækka á lóðum.
- Opnað er á möguleika að sameina lóðir, sjá nánar kafla 3.3 Sameining lóða í skilmálahefti.
- Nýtingarhlutfall verður 0,6, sjá nánar kafla 2.5 Nýtingarhlutfall - Skilmálatafla í skilmálahefti.
- Kvæð um að byggingar á lóð skulu snerta eða fylgja bindandi byggingarlínu er feldi niður, sjá nánar kafla 2.3 Byggingarreitir - byggingarlínur í skilmálahefti.
- Hámarkshæð mannvirkja fer úr 8,5 m í 12,0 m, sjá nánar kafla 2.4 Byggingar í skilmálahefti.
- Númer athafnalóða hliðrast vegna sameiningu lóða og fara úr 108 í 105.
- Bætt er við lóð fyrir Dælustöð.
- Staðsetning lóða fyrir veitustöðvar færast til og fjölga um tvær.
- Staðsetning grenndarstöðvar færast.
- Staðsetning bíðstöðva almenningsvagna færast.

HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI - DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR, ÚTGÁFA 0.4 dags. 26.nóvember 2021, öðlist gildi með breytingu á deiliskipulagi.

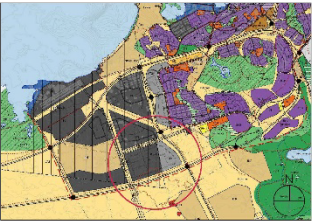
HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI
Deiliskipulagsuppdráttur

Swetortelag	Hafnarfjörður
Áfangi	Deiliskipulag
Vital exad:	1:2000 A1
Vænumer:	19-061
Udgöfning	26.11.2021
Ugðar:	
Telling:	1 af 1

Stipulagshöfundur:

ARKÍS
arkitektar

Veftunir 7 • 200 Kópavogur • 5511 2363 • www.arkis.is • arkis@arkis.is



Hlutur af gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

- SKÝRINGAR:
- Mörk skipulagsvæðis, feld nýður
 - Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Mörk skipulagsvæðis
 - Kvæð um gróður 3m
 - Opð svæði
 - Önnvætt hraun
 - HB Lóð undir veitufélagshúsi
 - Göngustígur
 - Göngur
 - Blástæði
 - Gróður manir
 - Lóðir
 - Lóðarmörk
 - Byggingarstærðir
 - Bundin byggingarlína, feld nýður
 - Lóðarmörk, feld nýður
 - Byggingar
 - Kvæð um gróður í lóðarmörkum sem liggja að öðrum svæðum
 - Nr. lóða
 - Stærð lóða
 - Möguleiki á búsíð að almenningssvæði
 - Svæði fyrir gróðurgæm
 - Deiliskipulag, byggingarstærðir
 - Lóðarmörk Skipulagsráðgjafarinnar



HAFNARFJÖRÐUR

www.hafnarfjorur.is

23.02.2022 Lagðarður uppráttur eftir athugasemdir
Skipulagsstofnunar dags. 16.03.2022

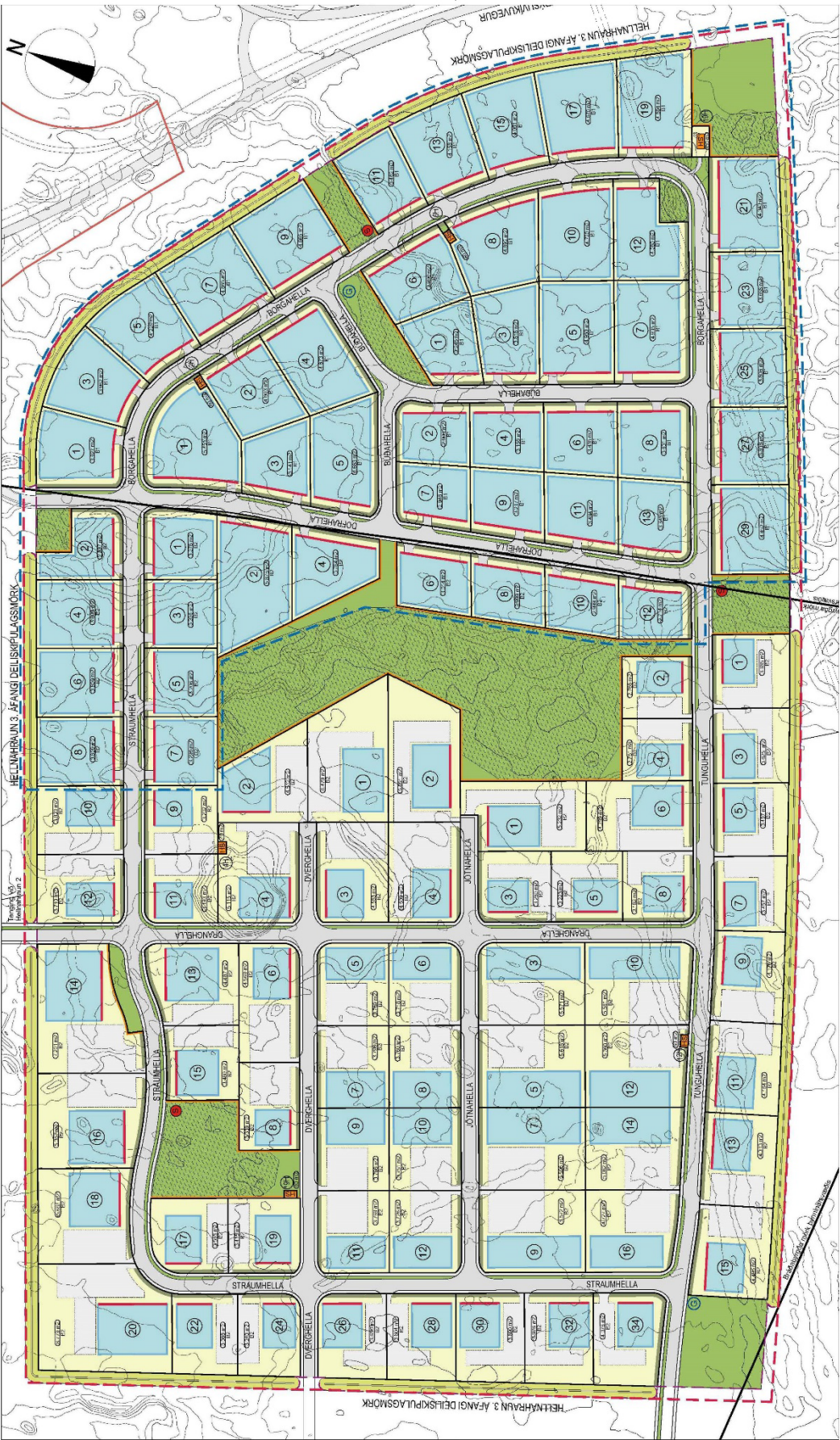
HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI
Skýringaruppráttur

Skýringaruppráttur
Hafnarfjörður
Deiliskipulag
1:2000 A1
19-061
Dagsetning
26.11.2021

Útgáfa
Telling
1 af 1

ARKÍS
arkitektar

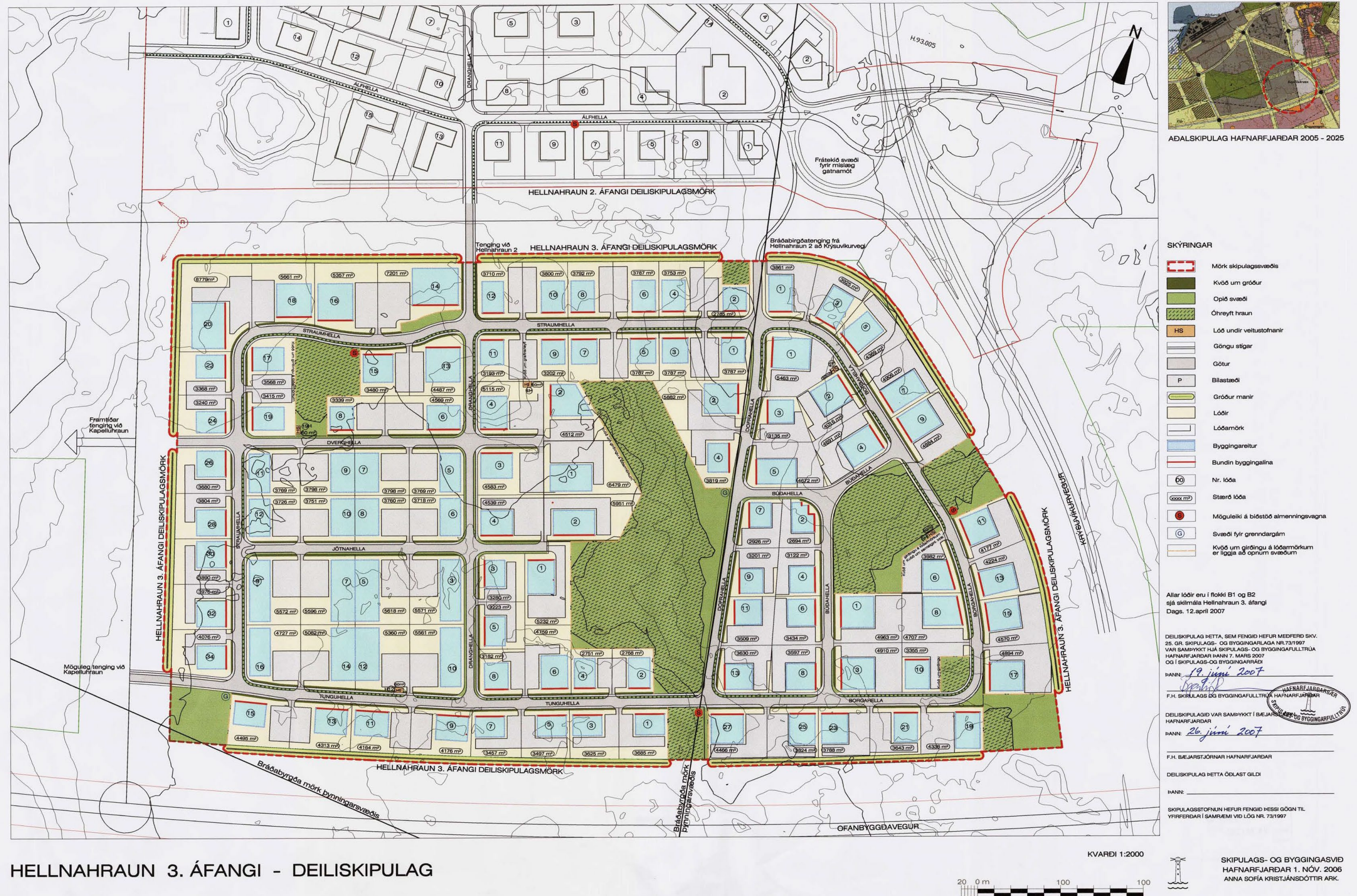
Vesturlí 7 • 230 Kópavogur • Sími 11 2360 • www.arkis.is • arkis@arkis.is



Fyrir breytingu, gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 26.júní 2007 m.s.br sem voru staðfestar í B. deild 23. júlí 2020, mkv. 1:2000.



Eftir breytingu, mkv. 1:2000



HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI
BORGAEHELLA, BÚÐAEHELLA, DOFRAHELLA OG STRAUMHELLA 1-8

HAFNARFJÖRDUR
www.hafnarfjorður.is



Hluti af gildandi deiliskipulagi Hellnahraun 3. áfangi, samþykkt í bæjarstjórn 26. júní 2007 m.s.br. mkv. 1:2000

Gildandi deiliskipulag.
Gildandi deiliskipulag frá 26.júní 2007 ásamt gildandi skilmálum „HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI“ Útgáfa 0,2 með áorðnum breytingum frá 15. maí 2008.



Eftir breytingu mkv. 1:2000

Breyting skilmála
Breyting deiliskipulags nær til hluta deiliskipulags Hellnahrauns 3. áfanga. Breyting skilmála nær til lóða við BorgaeHELLU, BúÐaeHELLU, DoFraHeLLU og til StraumHeLLU 1 - 8. Skilmálar deiliskipulagsins „Hellnahraun 3. áfangi“ eru uppfærðir í samræmi við þær breytingar sem lagðar eru til.

- Helstu breytingar innan svæðis sem breytingin tekur til eru eftirfarandi:
- Byggingarreitir stækka á lóðum í flokki B1 og B2.
 - Opnað er á möguleika að sameina lóðir í flokki B1, sjá nánar kafla 3.3 Sameining lóða í skilmálahefti.
 - Nýtingarhlutfall er óbreytt frá gildandi skipulagi, sjá nánar kafla 2.5 Nýtingarhlutfall - Skilmálatafla í skilmálahefti.
 - Byggingar á lóð skulu snerta eða fylgja bandandi byggingarlínu, sjá nánar kafla 2.3 Byggingarreitir - byggingarlínur í skilmálahefti.
 - Hámarkshæð mannvirkja í flokki B1 fer úr 8,5 m í 12,0 m, sjá nánar kafla 2.4 Byggingar í skilmálahefti.
 - Bætt er við 4 lóðum í flokki B1 og 4 lóðum í flokki B2.
 - Staðsetning grenndarstöðvar færast austur innan svæðis sem breytingin tekur til.
 - Deiliskipulagssvæðið "Hellnahraun 3. áfangi" stækkar lítillega við manir frá því að vera 58 ha í 61,5 ha.
 - Stærðir lóða hafa verið uppfærðar í samræmi við mælibleð.
 - Númer lóða hliðrast vegna fjölgunar þeirra.

HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI - DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR, ÚTGÁFA 0.3, dags. 16. desember 2019, göldist gildi með breytingu á deiliskipulagi.



Hluti af gildandi Áðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

- SKYRINGAR:**
- Mörk skipulagssvæðis, feld út
 - Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Mörk skipulagssvæðis
 - Kvæði um gróður 3m
 - Opn svæði
 - Örnefni hraun
 - Lóð undir veltustofnanir
 - Gönguslugar
 - Götur
 - Blástæði
 - Gróður manir
 - Lóðir
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitir
 - Bundin byggingarlína
 - Kvæði um gróðu á lóðarmörkum sem liggja að opnum svæðum
 - Nr. lóða
 - Stærð lóða og flokkun B1/B2
 - Möguleiki á biðstöð almenningsvagna
 - Svæði fyrir grendagám

Deiliskipulagsbreyting þessi sem lögð hefur meðhöndlingu í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefni Hafnarfjarðar þann 22.3.2020.
og í Bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 27.4.2020.
Tilbætur var sýnt til 22.2.2020 með athugasemdafrest til 25.3.2020.
Afgjöfing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnarráðs þann 20.4.2020.

30.06.2020 Lagðar úr uppráttur eftir athugasemdir
Skipulagsstofnunar dags. 20.04.2020

HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI
Deiliskipulagsuppráttur
Sveitarlag: Hafnarfjörður
Atfangi: Deiliskipulag
Mælskala: 1:2000_A1
Versnúmer: 19-061
Dagsetning: 16.12.2019
Útgáfa:
Teikning: 1 af 1
Skipulagsfundar:

ARKÍŚ
arkitektar
Kleppavogi 152 • 104 Reykjavík • 5511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is

