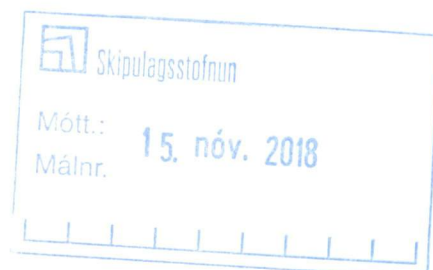


Selhraun suður

DEILISKIPULAG

Greinargerð
og skipulagsskilmálar



Útgáfa 0.3
03.09.2018



Hafnarfjarðarbær
Umhverfis og tæknisvið

ARKÍS

EFNISYFIRLIT

0	BREYTINGAR Á SKILMÁLUM	4
0.1	Almennt	4
1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	9
1.1	Almennt	9
1.2	Skipulagsforsendur	9
1.3	Afmörkun og aðkoma.....	9
1.4	Landslag, gróður og veðurfar	9
1.5	Helstu markmið deiliskipulagsins.....	10
1.6	Tengingar, gatnakerfi, bílastæði og gönguleiðir	10
1.7	Ásýnd svæðisins	10
1.8	Fornminjar	11
2	ALMENNIR SKILMÁLAR.....	12
2.1	Almennt	12
2.2	Hönnun og uppdrættir.....	12
2.3	Mæliblöð og hæðarblöð.....	12
2.4	Byggingareitir – byggingalínur.....	13
2.5	Húsagerðir	13
2.6	Skilti og merkingar	13
2.7	Bílastæði og bílageymslur	14
2.8	Sorpgeymslur.....	14
2.9	Frágangur lóða.....	14
2.10	Kvaðir á lóðum	14
2.11	Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar	14
3	SÉRSTAKIR SKILMÁLAR	16
3.1	Lóðir – yfirlit	16
3.2	Skilmálar fyrir einstakar lóðir.....	17
3.2.1	Norðurhella 1	17
3.2.2	Norðurhella 2 (áður Norðurhella 2, 4 og 6 og Suðurhella 1 og 3).....	17
3.2.3	Norðurhella 3.....	17
3.2.4	Norðurhella 4 (Sameinuð Norðurhella 2).....	17
3.2.5	Norðurhella 5.....	17
3.2.6	Norðurhella 6 (Sameinuð Norðurhella 2).....	17
3.2.7	Norðurhella 7.....	17
3.2.8	Norðurhella 8.....	18
3.2.9	Norðurhella 9.....	18
3.2.10	Norðurhella 10.....	18
3.2.11	Norðurhella 11.....	18
3.2.12	Suðurhella 11a (áður Norðurhella 12).....	18
3.2.13	Norðurhella 13.....	18
3.2.14	Norðurhella 15.....	19
3.2.15	Norðurhella 17.....	19
3.2.16	Norðurhella 19.....	19
3.2.17	Suðurhella 1.....	19
3.2.18	Suðurhella 1a.....	19
3.2.19	Suðurhella 2a.....	19
3.2.20	Suðurhella 2b.....	20
3.2.21	Suðurhella 4.....	20
3.2.22	Suðurhella 5.....	20

3.2.23	Suðurhella 6.....	20
3.2.24	Suðurhella 7.....	20
3.2.25	Suðurhella 8.....	20
3.2.26	Suðurhella 9.....	20
3.2.27	Suðurhella 10.....	20
3.2.28	Suðurhella 11 a.....	21
3.2.29	Suðurhella 12.....	21
3.2.30	Suðurhella 14.....	21
4	UPPDRAETTIR.....	22
4.1	Skipulagsuppráttur.....	22
4.2	Skýringaruppráttur.....	23

0 BREYTINGAR Á SKILMÁLUM

0.1 Almenn

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla.

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Breytingar á texta og viðbætur eru feitletraðar og skásettar.

Breytingar í útgáfu 01:

Í framhaldi af athugasemdum Skipulagsstofnunar, sbr bréf til Hafnarfjarðar-bæjar dags. 6. júlí 2006, voru eftirfarandi breytingar gerðar á skilmálum þessum:

Í kafla 2.3 er eftirfarandi texti felldur út:

Við lóðir sem merktar eru (1) á deiliskipulagi þar sem lóðarmörk eru óskilgreind verða mæli- og hæðarblöð gerð þegar stærð lóða liggur fyrir, sjá kafla 3.1.

Í kafla 2.5 er eftirfarandi texti felldur út:

Heimilt er að sækja um frávík frá hæð byggingarluta, sé um starfsemi að ræða þar sem slíkt er nauðsynlegt. Lóðarhafi skal gera grein fyrir slíkum óskum eða þörfum þegar lagðar eru fram tillöguteikningar, sbr. kafla 2.2.

Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan sömu lóðar, skal samræma útlit.

Í kafla 2.7 er eftirfarandi texti felldur út:

Endurskoða ber hámarks byggingarmagn, ef sýnt er fram á að koma megi fyrir fleiri bifreiðastæðum á lóð en skipulagsuppráttur sýnir, eða ef lóð er skipt, sbr. kafla 2.4.

Breytingar í útgáfu 02:

Bætt er við nýjum kafla, 1.8. Fornminjar

Breytingar í útgáfu 03:

Í kafla 1.2 er eftirfarandi texti felldur út:

Samkvæmt tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar dags. 14.07.2005, sem byggir á áður nefndu rammaskipulagi og auglýst er jafnframt þessum upprætti, 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 fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum.

Almennt skal ekki gera ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum. 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 þessarar.”

Í kafla 1.2 er eftirfarandi texta bætt við:

Samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar dags. 14.07.2005, endurskoðað 2013 er svæðið skilgreint sem athafnasvæði í samræmi við Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

6.2 Athafnasvæði (AT)

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Ekki er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutningar.

Í kafla 1.3 er eftirfarandi texti felldur út:

Aðkoma að svæðinu verður frá Krýsuvíkurvegi, þegar hann verður fluttur á endanlegt vegstæði, en fyrst um sinn tengist svæðið frá Ásbraut. Gert er ráð fyrir því að Krýsuvíkurvegur verði í sinni endanlegu mynd með mislægum gatnamótum, en tekið er mið af því við afmörkun deiliskipulagsins.

Í kafla 1.3 er eftirfarandi texta bætt við:

Aðkoma að svæðinu er frá Reykjanesbraut um mislæg gatnamót við Vallartorg.

Í kafla 1.6 er eftirfarandi texti felldur út:

Sérstök bílastæðalóð fyrir stór ökutæki er syðst á svæðinu.

Í kafla 1.8 er eftirfarandi texti felldur út:

Komi við framkvæmdir í ljós minjar sem falla undir þjóðminjalög nr. 107/2001, er vísað ákvæða 12. og 13. gr. laganna.

Í kafla 1.8 er eftirfarandi texta bætt við:

Komi við framkvæmdir í ljós minjar sem falla undir lög um menningarminjar nr. 80/2012 skal stöðva verkið og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn.

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonunnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skaðast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirmælum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita atbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsektum í því skyni, sbr. 55. gr. laga um menningarminjar.

Í kafla 2.4 er eftirfarandi texti felldur út:

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggni og léttbyggingar úr gleri.

Í kafla 2.4 er eftirfarandi texta bætt við:

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra einnig skyggni og léttbyggingar úr gleri. Heimilt er að svalir 2. hæðar nái út fyrir byggingareit. Enda þjóni þær sem flóttaleið.

Í kafla 2.4 er eftirfarandi texti felldur út:

Skipta skal bifreiðastæðum með þeim hætti að ákvæðum byggingarreglugerðar sé fullnægt. Einnig er unnt að hafa bifreiðastæði sameiginleg milli lóða sem verða til við skiptingu.

Í kafla 2.5 er eftirfarandi texti felldur út:

Þök húsa við Selhraun Suður skulu vera flöt. Að öðru leyti eru ekki gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa.

Í kafla 2.5 er eftirfarandi texta bætt við:

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa.

Í kafla 2.5 er eftirfarandi texta bætt við:

Ef nýtingarhlutfall heimilar millipall, skal millipallur ávallt vera eignatengdur neðri hæð. Hvert bil skal vera einn eignarhluti.

Ekki eru heimilar íbúðir á athafnasvæðum og óheimilt er að veita frekari leyfi til reksturs gististarfsemi á deiliskipulagssvæðinu.

Í kafla 2.6 er eftirfarandi texta bætt við:

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og samþykkt um skilti í lögsögu Hafnarfjarðar.

Í kafla 2.7 er eftirfarandi texti felldur út:

Frávik eru heimil innan marka byggingar-reglugerðar nr. 441/1998.

Í kafla 2.7 er eftirfarandi texta bætt við:

Heimilt er að skilgreina bílastæðapörf lóðar með öðrum hætti en að ofan greinir. Þó skal ávallt miða við 1 bílastæði á hverja 30 byggða fermetra húsnæðis í verslunar, skrifstofu og þjónusturýmum. Heimilt er a reikna með 1 bílastæði á hverja 150 m² í geymslu og lagerhúsnæðis. Slíkar forsendur fyrir bílastæða útreikningi skulu koma fram í byggingarlýsingu og jafnframt skal þeirra getið í þinglýstri eingaskiptalýsingu til samræmis við 2.mgr. 2.gr. laga um fjöleignarhús.

Í kafla 2.9 er eftirfarandi texti felldur út:

Ef gert er ráð fyrir því að á lóðinni verði standandi gámar um lengri eða skemmri tíma, skal gera grein fyrir staðsetningu þeirra, umfangi og fjölda á aðaluppdrætti.

Í kafla 3.1 er skilmálatafla uppfærð.

Sérskilmálum breytt.

Norðurhella 1, breyting á lóðastærð, lóð var 6.666,2 m² verður 6.692,5 m².

Norðurhella 2

Lóðir Norðurhelli 2, Norðuhelli 4 og Norðurhelli 6 sameinaðar í eina lóð. Nýtingarhlutfall og breyting á byggingarreit.

Norðurhella 3:

Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.

Norðurhella 4:

Sameinast lóð Norðurhelli 2.

Norðurhella 5:

Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.

Norðurhella 6:

Sameinast lóð Norðurhelli 2.

Norðurhella 7:

Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.

Norðurhella 8:

Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.

Norðurhella 9:

Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.

Norðurhella 10:

Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.

Nýtingarhlutfall breytist úr 0,45 í 0,52.

Norðurhella 11:

Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.

Norðurhella 12:

- Heitir nú Suðrhella 11a. Lóðastærð breytist var 42 m² verður 36 m².
- Norðrhella 13:
Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.
- Norðrhella 15:
Lóðastærð lagfærð var 2.134,4 m² verður 2.124,0 m².
- Norðrhella 17:
Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.
- Norðrhella 19:
Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.
- Suðrhella 1:
Lóð sameinuð lóð Norðrhellu 2.
- Suðrhella 1a:
Lóðastærð breytist, lóð stækkar úr 36,0 m² í 42,0 m². Suðrhella 2 verður
- Suðrhella 2a: Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað. Breyting gerð á byggingareitum.
- Suðrhella 2a verður Suðrhella 2b:
Lóðastærð lagfærð. Lóð stækkar úr 1.091,8 m² í 1.107,5 m².
- Suðrhella 3:
Verður hluti af Norðrhellu 2.
- Suðrhella 4:
Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað. Nýtingarhlutfall breytist úr 0,33 í 0,45.
- Suðrhella 5:
Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.
- Suðrhella 6:
Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.
- Suðrhella 7:
Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.
- Suðrhella 8:
Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað. Nýtingarhlutfall breytist úr 0,34 í 0,38.
- Suðrhella 9:
Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.
- Suðrhella 10:
Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað. Nýtingarhlutfall breytist úr 0,28 í 0,34.
- Suðrhella 11a:
Ný lóð, var áður Norðrhella 12.
- Suðrhella 12:
Lóðastærð lagfærð til samræmis við mæliblað.
- Suðrhella 14:
Byggingareitur á lóð stækkar úr 467 m² í 2.378 m². Nýtingarhlutfall breytist úr 0,08 í 0,19.
- Stæði fyrir 33 trukka felld niður.

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Almennt

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsuppdraetti dags. 07.07.2005 **br.25.08.2006 og br 03.09.2018**, eru fyrir athafnasvæði í Selhrauni-Suður í Hafnarfirði. Deiliskipulagið byggir á rammaskipulagi fyrir Selhraun og Velli, sem samþykkt var af Skipulags- og byggingarráði þann 21.09.2004.

1.2 Skipulagsforsendur

Samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar dags. 14.07.2005, endurskoðað 2013 er svæðið skilgreint sem athafnasvæði í samræmi við Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

6.2 Athafnasvæði (AT)

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Ekki atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutningar.

1.3 Afmörkun og aðkoma

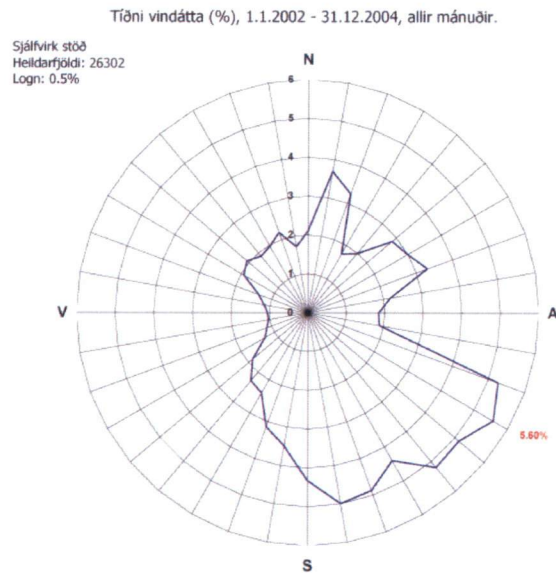
Deiliskipulag Selhrauns-Suður afmarkast af Hraunhellu í norðri, Krýsuvíkurvegi í vestri og Ásbraut í austri. Að sunnan afmarkast svæðið af helgunarsvæði háspennulínu Landsvirkjunar. Svæðið er í liðlega 3 km fjarlægð frá miðbæ Hafnarfjarðar. Aðkoma að svæðinu er frá Reykjanesbraut um mislæg gatnamót við Vallartorg .

1.4 Landslag, gróður og veðurfar

Skipulagssvæðið er flatlent helluhraun frá nútíma, með hraunbollum og vaxið grámosa og lyngi, en kjarri á stöku stað. Skipulagssvæðið er í lítilli hæð yfir sjó. Hraunið er nánast ósnert, en umhverfis svæðið eru ný hverfi í uppbyggingu, þar sem yfirborði hefur verið raskað verulega.

Helluhraun er fast fyrir og þarf stórvirk tæki til þess að vinna á því. Hraunið ætti að vera vel burðarhæft, en nauðsynlegt er þó að kanna vel undirstöður mannvirkja. Undir yfirborðinu geta leynst gjótur, holrými og hraunhellar. Vegna hæðarlegu innan svæðisins þarf víða að gera ráð fyrir umtalsverðum jarðvegsfyllingum til að jafna út lóðir.

Vindmælingar frá Ásfjalli og Straumsvík benda til þess að hafgola úr norðvestri sé ríkjandi að sumarlagi, að degi til. Að vetrarlagi eru ríkjandi vindáttir frá austri og suðaustri. Svæðið er opið fyrir ríkjandi vindáttum. (Heimild: Greinargerð með deiliskipulagi Valla, Hafnarfirði, 3. áfangi).



1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Að mynda heillegt hverfi, þar sem áhersla er lögð á góða og jákvæða ásýnd
- Að gatnakerfi verði einfalt, skilvirkt og auðskilið
- Að upprunaleg landgerð svæðisins verði sýnileg að uppbyggingu lokinni
- Framboð af mismunandi stærðum lóða, þannig að svæðið henti mismunandi þörfum
- Sveigjanleiki gagnvart breyttum þörfum, svo sem vegna breytinga á lóðarstærðum, ef aðstæður kalla á

1.6 Tengingar, gatnakerfi, bílastæði og gönguleiðir

Athafnasvæðið Selhraun-Suður tengist Ásbraut á tveimur stöðum, um Hamratorg og Hvannatorg. Auk þess er gert ráð fyrir tengingu inn á svæðið að norðan frá Hraunhelli og með einstefnurein frá Krýsuvíkurvegi.

Gatnakerfið innan svæðisins er opið, þannig að ökuleiðir að öllum lóðum eru úr tveimur áttum.

Bílastæði eru innan lóða. Ekki er gert ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum.

Gönguleiðir eru með öllum götum í hverfinu.

1.7 Ásýnd svæðisins

Það er eitt af markmiðum deiliskipulagsins að svæðið verði sterk heild, séð frá Krýsuvíkurvegi og Ásbraut. Stærsti hluti byggðarinnar verður þétt og mun rísa í annars ósnertu landi, með hús sem standa yst í svæðinu, til að mynda saman sterka mynd andstæðna byggðar og opins lands. Það verða því engar manir eða annað sem skyggir á byggðina. Þetta ber að túlka sem skilaboð til hönnuða um að vanda vel til ásýndar hvernar byggingar fyrir sig.

1.8 Fornminjar

Syðst á svæðinu, nánar tiltekið á lóð nr. 14, eru gamlar hleðslur á tveimur stöðum. Fjárborgir sem falla undir lög um menningarminjar. Eru það hlaðnir garðar framan við hellisskúta. Minjar þessar njóta friðunar samanber 3. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og skal vera 15 metra helgunarradíus í kringum þær.

Báðir staðirnir eru merktir á skipulagsupprætti ásamt 15 m helgunarmörkum. Ekki eru aðrar fornminjar þekktar á svæðinu.

Komi við framkvæmdir í ljós minjar sem falla undir lög um menningarminjar nr.80/2012 skal stöðva verkið og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn.

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skaðast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirmælum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita atbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsektum í því skyni, sbr. 55. gr. laga um menningarminjar.

2 ALMENNIR SKILMÁLAR

2.1 Almennt

Almennir skilmálar gilda fyrir allar lóðir innan Selhrauns-suður. Áskilinn er réttur til minniháttar breytinga á deiliskipulaginu í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

2.2 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem við eiga.

Kynna skal hugmyndir að uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:

- A) Leggja skal fyrir byggingafulltrúa fyrirspurnarteikningar í mkv 1:200 eða 1:100.
Þar skulu koma fram meginatriði varðandi fyrirkomulag lóðar, uppbyggingu og útlit bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal lauslega grein fyrir efnis- og litavali bygginga.
Að fengnu jákvæðu svari byggingafulltrúa við fyrirspurnarteikningum er heimilt að leggja fram endanlegar aðaltekningar, í samræmi við gildandi byggingareglugerð.
- B) Aðaltekningar (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Einnig skal leggja fram lóðaruppdrátt í samræmi við gildandi byggingarreglugerð sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar, fyrirkomulagi gróðurs, bifreiðastæða, gangstétta, geymslusvæða og annars þess sem áformað er að nýta lóðina til.
Þá skal sýna hæðartölur á landi við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit.
Gera skal grein fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóðinni.
Byggingar á sömu lóð skulu hannaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

2.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir, ef einhverjar eru. Byggingarreitir er annars vegar sýndur með bundinni byggingalínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingalínu (brotin lína). Allir hlutar byggingarinnar skulu standa innan byggingareits, sjá nánar kafla 2.4. Bindandi byggingarlína þýðir að hluti byggingarinnar skuli fylgja 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 aðaladkomu (L) og skal lóðarhæð á lóðarmörkum samsvara þessum tölum. Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðar-blöðum (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.

2.4 Byggingareitir – byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra einnig skyggni og léttbyggingar úr gleri. Heimilt er að svalir 2. hæðar nái út fyrir byggingareit, enda þjóni þær sem flóttaleið.

Reitirnir eru rúmir að stærð miðað við nýtingahlutfall lóðar, til þess að gefa svigrúm á skipulagi og staðsetningu bygginga innan lóðar.

Ákveðnum lóðum á svæðinu (sjá 3. kafla skilmála þessara) er heimilt að deila upp í tvær eða fleiri lóðir. Þegar lóð er skipt, skal fylgja eftirfarandi reglum:

- Afmarka skal byggingarreiti lóðarhlutanna þannig að ákvæðum byggingarreglugerðar um fjarlægð milli húsa sé fullnægt. Þó skal bil milli húsa ekki vera meira en 10 m við bundna byggingarlínu.
- Tryggja skal að fær akstursleið sé milli byggingarreita inn á baklóðir. Akstursleið getur verið sameiginleg milli samliggjandi lóða og skal þá gera grein fyrir því við lóðarúthlutun og ganga frá kvöðum á lóðarhafa þar að lútandi, til að tryggja umferðarrétt.

Þar sem bundin byggingalína er á byggingareitum skulu byggingar fylgja henni. Heimilt er þó að allt að 40 % húshliðar sé allt að 3 m innar í byggingarreit en bundin byggingarlína segir til um. Að öðru leyti er heimilt að nýta byggingarreitinn innan þess ramma sem reiturinn gefur. Breytingar geta þó orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða og við skiptingu lóða.

2.5 Húsagerðir

Gerð er krafa um að vandað sé til hönnunar bygginga á svæðinu og að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu. Í byggingarlýsingu með aðaltekningum skal gera grein fyrir öllu ytra efnis- og litavali. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa. Litaval bygginga skal vera hefðbundið og forðast skal skæra liti.

Leyfilegum byggingarhæðum er lýst í 3. kafla skilmála þessarra.

Ef nýtingarhlutfall heimilar millipall, skal millipallur ávallt vera eignatengdur neðri hæð. Hvert bil skal vera einn eignarhluti.

Ekki eru heimilar íbúðir á athafnasvæðum og óheimilt er að veita frekari leyfi til reksturs gististarfsemi á deiliskipulagssvæðinu.

2.6 Skilti og merkingar

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og samþykkt um skilti í lögsögu Hafnarfjarðar. Í tillögu-uppdráttum og aðaluppdráttum skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á byggingum eða á lóð. Ekki er heimilt að gera skilti, auðkenni eða merkingar sem hluta af byggingunni sjálfri, þannig að ekki sé unnt að fjarlægja þau eða breyta þeim, komi til sölu húsa, breyttrar starfsemi eða af öðrum orsökum sem kalla á breytta útfærslu á skiltum.

Skilti á húsum skulu vera staðsett þannig að efri brún þeirra sé ekki hærra en 5 m yfir gólfkóta húss. Mesta leyfileg hæð skilta og merkinga er 1,5 m.

Ekki er heimilt að koma fyrir skiltum eða öðrum einkennum á húspökum.

Skilti og merkingar skulu vera úr varanlegum efnum. Stafir skulu vera upphleyptir og með baklýsingu (díóðulýsing). Ekki er heimilt að nota hreyfanleg skilti eða skilti með blikkandi eða breytilegri lýsingu.

Sé sótt um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð, skal gera grein fyrir þeim á tillöguteikningum, sbr. kafla 2.2. í skilmálum þessum. Sama gildir um fánaraðir eða fánaborgir.

2.7 Bílastæði og bílageymslur

Í deiliskipulaginu er miðað við 1 stæði á hverja 30m² gólfplatar og er þá gengið út frá hámarks gólfleti hværrar lóðar fyrir sig.

Í kafla 3.2. er getið um hámarks byggingarmagn á lóð og er það miðað við þann fjölda bílastæða sem sýndur er á skipulagsupprætti og 30 m² gólfplatar pr. bílastæði.

Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum eða bílakjöllurum í deiliskipulaginu, en skiptingar á lóðum eða staðbundnar aðstæður geta þó kallað á slíkar lausnir, en með þær bæri að fara sem minni háttar breytingar á deiliskipulagi.

Heimilt er að skilgreina bílastæðapörf lóðar með öðrum hætti en að ofan greinir. Þó skal ávallt miða við 1 bílastæði á hverja 30 byggða fermetra húsnæðis í verslunar, skrifstofu og þjónusturýmum. Heimilt er að reikna með 1 bílastæði á hverja 150 m² í geymslu og lagerhúsnæði. Slíkar forsendur fyrir bílastæða útreikningi skulu koma fram í byggingarlýsingu og jafnframt skal þeirra getið í þinglýstri eingaskiptalýsingu til samræmis við 2.mgr. 2.gr. laga um fjöleignarhús.

2.8 Sorpgeymslur

Á tillöguteikningum og á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu sorpgeymslna, sorpgáma eða sorpílata. Þeim skal komið þannig fyrir á lóð að auðvelt sé að komast að þeim á hvaða árstíma sem er.

Frágangur skal vera snyrtilegur og skal byggja skýli yfir sorpílát og sorpgáma þar sem því verður við komið.

2.9 Frágangur lóða

Gera skal grein fyrir endanlegum frágangi lóða með sérstökum lóðaruppdrætti. Lóðaruppdrátt skal leggja fram með aðaluppdráttum og skoðast sem hluti þeirra. Ákvörðun byggingarfulltrúa um byggingarleyfi er einnig bindandi hvað varðar frágang og útfærslu í samræmi við lóðaruppdrátt.

Gerð er krafa um að umferðarfletir og stæði ökutækja séu malbikuð eða frágengin með sambærilega varanlegum hætti. Yfirborðsvatni skal veitt í niðurföll innan lóðar. Gangstéttir og aðrir fletir fyrir gangandi fólk skulu vera lagðir með hellum. Kantsteinar skulu vera steinsteyptir.

Þess skal gætt við hönnun lóða að snjóhreinsun og önnur umhirða sé auðveld og greið, án þess að skemmdir verði af völdum véla og tækja.

Ef um útilagera er að ræða, skal girða þá af með skjólveggjum úr varanlegu efni sem hindrar innsýn. Þegar gert er ráð fyrir gróðri á lóðum, skal miða við að notaðar séu harðgerðar tegundir runna, sem þola veðráttu svæðisins og aðstæður að öðru leyti.

2.10 Kvaðir á lóðum

- Lóðarhafar skulu ganga þannig frá lóðum sínum, að umferð gangandi vegfarenda sé möguleg milli lóða.
- Sé lóð skipt, þannig að bílastæðareitur skiptist, skal sú kvöð fylgja að akstur frá einu bílastæði til annars sé greiður og hindranalaus og gegnumakstur heimill.

2.11 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar

Hafnarfjarðarbær gengur frá götum innan svæðisins með hefðbundnum hætti, þ.e. með malbikuðum umferðarflötum, kantsteini og götulýsingu.

Við hönnun gatna skal vinna sérstaka landslagshönnun fyrir frágang á mörkum gatna og óhreyfðra svæða (fláar og skeringar). Markmið með frágangi á

Þessum mörkum er að óhreyfðum svæðum verði ekki raskað og að gengið verði frá fláum og skeringum þannig að ásýnd hverfisins í heild verði góð.

3 SÉRSTAKIR SKILMÁLAR

3.1 Lóðir – yfirlit

Lóð nr.	Lóð, m ²	Hæðir	Byggingar reitir, m ²	Fjöldi bílastæða	Hámarks brúttó gólflötur	Hámarks nýtingar- hlutfall
Norðurhella 1	6.692,5	1-2	1.547	108	3.079	0,46
Norðurhella 1	6.692,5	1-2	1.547	108	3.079	0,46
Norðurhella 2	15.150,4	2	10.677	sjá skilm.*	4.545	0,30
Norðurhella 3	2.283,2	2	416	32	822	0,36
Norðurhella 4	3.096,0	2	992	49	1.470	0,47
Norðurhella 5	2.035,3	2	416	32	832	0,40
Norðurhella 6	2.798,4	2	866	46	1.380	0,49
Norðurhella 7	2.034,0	2	416	32	956	0,47
Norðurhella 8	3.138,4	2	1.021	41	1.798	0,57
Norðurhella 9	2.034,0	2	416	32	834	0,41
Norðurhella 10	3.453,2	2	1.240	32	1.796	0,52
Norðurhella 11	2.139,4	2	456	32	920	0,43
Norðurhella 12	42,0	1	7	0		
Norðurhella 13	2.685,1	2	612	42	1.235	0,46
Norðurhella 15	2.124,0	2	468	32	936	0,44
Norðurhella 17	2.124,0	2	468	32	936	0,44
Norðurhella 19	2.830,6	2	684	42	1.274	0,45
Suðurhella 1	2.393,5	2	512	36	1.024	0,43
Suðurhella 2a	6.479,0	1-2	1219,2/279,7	52	1.555	0,24
Suðurhella 2b	1.107,5	1	177	0	0	0,00
Suðurhella 3	3.153,6	2	1.158	46	1.380	0,44
Suðurhella 4	3.790,6	2	1.214	42	1.705	0,45
Suðurhella 5	3.283,1	2	1.146	46	1.380	0,42
Suðurhella 6	3.933,0	2	1.308	57	2.255	0,57
Suðurhella 7	3.390,0	2	1.186	48	1.458	0,43
Suðurhella 8	4.497,4	2	1.498	51	1.739	0,38
Suðurhella 9	4.700,0	2	1.240	95	2.480	0,54
Suðurhella 10	4.576,5	2	1.480	42	1.441	0,34
Suðurhella 11a	36,0	1	7	0	0	0,00
Suðurhella 12	4.626,7	2	1.669	48	2.400	0,51
Suðurhella 14	12.408,5	2	2.378	35	2.378	0,19
Samtals	119.728,4		37.222	1.290	47.086	

* bilast. reiknast e/m² húsnæðis

3.2 Skilmálar fyrir einstakar lóðir

Hér er lýst skilmálum einstakra lóða innan deiliskipulagsmarkanna :

3.2.1 Norðurhella 1

Lóðin er 6.692,5 m² að stærð og byggingarreitur er 1.547 m².

Lóðin er aðallega ætluð fyrir verslun.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 108. Fjöldi hæða: 1 – 2

Heimill saman lagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 3.078,6 m².

Leyfileg hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þ.h. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss/húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhlíðar (bakhliðar til jafns við aðkomuhlið).

3.2.2 Norðurhella 2 (áður Norðurhella 2, 4 og 6 og Suðurhella 1 og 3)

Lóðin er 15.150,4 m² að stærð og byggingarreitur er 10.677,2 m².

Bifreiðastæði skulu vera 1 bílastæði pr. 100 m² í lager og verkstæðishúsi

Fjöldi hæða: 2

Heimill saman lagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 4.545 m²

Leyfileg hámarkshæð byggingar er 9.5 m yfir gólfkóta.

3.2.3 Norðurhella 3

Lóðin er 2283,2 m² að stærð og byggingarreitur er 416 m².

Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þ.h.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.

Heimill saman lagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 822 m².

Fjöldi hæða: 2

Leyfileg hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þ.h. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss/húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhlíðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

3.2.4 Norðurhella 4 (Sameinuð Norðurhella 2)

3.2.5 Norðurhella 5

Lóðin er 2.035,3 m² að stærð og byggingarreitur er 416 m².

Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þ.h.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.

Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 832 m².

3.2.6 Norðurhella 6 (Sameinuð Norðurhella 2)

3.2.7 Norðurhella 7

Lóðin er 2.034 m² að stærð og byggingarreitur er 416 m².

Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þ.h.

Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.

Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 956 m².

Fjöldi hæða: 2

Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þ.h. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss/húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhlíðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

3.2.8 Norðurhella 8

Lóðin er 3.138,4 m² að stærð og byggingarreitur er 1.021 m².
Bifreiðastæði á lóðinni eru 41.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 1.798,1 m².
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

3.2.9 Norðurhella 9

Lóðin er 2034 m² að stærð og byggingarreitur er 416 m².
Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 832 m².
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þ.h. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss/húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

3.2.10 Norðurhella 10

Lóðin er 3.453,2 m² að stærð og byggingarreitur er 1240 m².
Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 1.795,7 m².
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

3.2.11 Norðurhella 11

Lóðin er 2.139,4 m² að stærð og byggingarreitur er 456 m².
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þ.h.
Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 919,2 m².
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þ.h. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss/húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

3.2.12 Suðurhella 11a (áður Norðurhella 12)

Lóðin er 42 m² að stærð og byggingarreitur er 7 m².
Lóðin er ætluð fyrir spennistöð á einni hæð, Hámarks byggingarhæð 3 m.
Engin bílastæði eru á lóðinni, en gera skal ráð fyrir aðkomu fyrir þjónustubíl.

3.2.13 Norðurhella 13

Lóðin er 2.685,1 m² að stærð og byggingarreitur er 612 m².
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þ.h.
Bifreiðastæði á lóðinni eru 42.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga(r) á lóðinni er 1.224 m².
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þ.h. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss/húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

3.2.14 Norðurhella 15

Lóðin er 2.124 m² að stærð og byggingarreitur er 468 m².
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þ.h.
Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga(r) á lóðinni er 936 m²
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þ.h. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss/húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

3.2.15 Norðurhella 17

Lóðin er 2.124 m² að stærð og byggingarreitur er 468 m².
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þ.h.
Bifreiðastæði á lóðinni eru 32.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga(r) á lóðinni er 936 m²
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þ.h. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss/húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

3.2.16 Norðurhella 19

Lóðin er 2.830,6 m² að stærð og byggingarreitur er 684 m².
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þ.h.
Bifreiðastæði á lóðinni eru 42.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga(r) á lóðinni er 1273,8 m²
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.
Ekki er heimilt að nota lóð austan byggingarreits fyrir útilagera, geymsluport o.þ.h. Gæta skal þess sérstaklega við hönnun húss/húsa á lóðinni að vandað sé til útlits austurhliðar (bakhliðar) til jafns við aðkomuhlið.

3.2.17 Suðurhella 1

Innlimuð í lóð Norðurhelli 2.

3.2.18 Suðurhella 1a

Lóðin er 42 m² að stærð og byggingarreitur er 7 m².
Lóðin er ætluð fyrir spennistöð á einni hæð. Hámarks byggingarhæð 3 m.
Engin bílastæði eru á lóðinni, en gera skal ráð fyrir aðkomu fyrir þjónustubíl.

3.2.19 Suðurhella 2a

Lóðin er 6.479 m² að stærð og er byggingarreitirnir tveir, 1219,2 m² og 279,7 m² er lóðin ætluð fyrir bensínstöð og skylda þjónustu- og verslunarstarfsemi. Bílastæði á lóð eru 52. Heimill samanlagður hámarks gólfplötur byggingar á lóðinni er 1555 m². Heimilt er að endurskoða þau mörk við hönnun mannvirkja á lóðinni þar sem um sérhæfða starfsemi er að ræða. Fjöldi hæða: 1-2. Hámarkshæð byggingar er 7,5 m yfir gólfkóta. Einstefna frá Krýsuvíkurvegi úr suðri er tengist við Suðurhelli milli lóðanna 2a og 2b.

3.2.20 Suðurhella 2b.

Lóðin er 1.107,5 m² að stærð og byggingarreitur er 177 m².
Lóðin er aðallega ætluð sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti og ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni. Einstefna frá Krýsuvíkuvegi frá suðri tengist milli lóðanna 2a og 2b.

3.2.21 Suðurhella 4

Lóðin er 3.790,6 m² að stærð og byggingarreitur er 1.214 m².
Bifreiðastæði á lóðinni eru 42.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga á lóðinni er 1705 m²
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

3.2.22 Suðurhella 5

Lóðin er 3.283,1 m² að stærð og byggingarreitur er 1.146 m².
Bifreiðastæði á lóðinni eru 46.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga á lóðinni er 1.380m²
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

3.2.23 Suðurhella 6

Lóðin er 3.933 m² að stærð og byggingarreitur er 1.308 m².
Bifreiðastæði á lóðinni eru 57.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga á lóðinni er 2418 m²
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

3.2.24 Suðurhella 7

Lóðin er 3.390 m² að stærð og byggingarreitur er 1.186 m².
Bifreiðastæði á lóðinni eru 48.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga á lóðinni er 1.457,9 m²
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

3.2.25 Suðurhella 8

Lóðin er 4.497,4 m² að stærð og byggingarreitur er 1.498 m².
Bifreiðastæði á lóðinni eru 51.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga á lóðinni er 1744,8 m²
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

3.2.26 Suðurhella 9

Lóðin er 4.700 m² að stærð og byggingarreitur er 1.240 m².
Bifreiðastæði á lóðinni eru 95.
Heimill samanlagður hámarks gólfplötur bygginga á lóðinni er 2.480 m²
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

3.2.27 Suðurhella 10

Lóðin er 4.576,5 m² að stærð og byggingarreitur er 1480 m².

Bifreiðastæði á lóðinni eru 48.
Heimill samanlagður hámarks gólfblötur bygginga á lóðinni er 1441
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.

3.2.28 Suðrhella 11 a

Lóðin er 36 m² að stærð og byggingarreitur er 7 m².
Lóðin er ætluð fyrir spennistöð á einni hæð. Hámarks byggingarhæð 3 m.
Engin bílastæði eru á lóðinni, en gera skal ráð fyrir aðkomu fyrir þjónustubíl.

3.2.29 Suðrhella 12

Lóðin er 4.626,7 m² að stærð og byggingarreitur er 1.669 m².
Lóðin er aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur o.þ.h.
Bifreiðastæði á lóðinni eru 48.
Heimill samanlagður hámarks gólfblötur bygginga á lóðinni er 2.400 m²
Fjöldi hæða: 2
Hámarkshæð byggingar er 7.5 m yfir gólfkóta.
Kvöð um gegnumakstur að lóð milli Suðrhellu 12 og 14.

3.2.30 Suðrhella 14

Lóðin er 12.408,5 m² að stærð og byggingarreitur er 2.378 m².
Bifreiðastæði á lóðinni eru 35.
Fjöldi hæða: 1
Hámarkshæð byggingar er 7.5 yfir gólfkóta.
Fjárborgir sem falla undir lög um menningarminjar eru á lóðinni. Eru það hlaðnir garðar framan við hellisskúta. Minjar þessar njóta friðunar samanber 3. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og skal vera 15 metra helgunarradíus í kringum þær.

4 UPPDRÆTTIR

4.1 Skipulagsuppdráttur



4.2 Skýringaruppdráttur

