

HÖRÐUELLIR - REYKDALSREITUR
Skipulagsreitur 3.5 OG 4.8
SKIPULAGSSKILMÁLAR



BÆJARSKIPULAG HAFNARFJARÐAR
LANDMÓTUN EHF
ARKITEKTAR BERGSTAÐASTRÆTI
ÚTGÁFA 01 – 30. júlí 2001.

EFNISYFIRLIT

0	SAMPYKKTIR OG BREYTINGAR	2
0.1	SAMPYKKTIR	2
0.2	BREYTINGAR	2
1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	3
1.1	TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR	3
1.2	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR	3
1.3	GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR	4
2	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	5
2.1	AFMÖRKUN OG AÐKOMA	5
2.2	LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR	5
2.3	MENNINGARMINJAR	6
2.4	NÚVERANDI BYGGÐ	6
2.5	HÚSASKRÁ	8
3	SKIPULAGSTILLAGA	9
3.1	STEFNUMÖRKUN - HELSTU MARKMIÐ	9
3.2	SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS	9
3.3	FRESTUN SKIPULAGS OG FRESTUN Á STAÐFESTINGU SKIPULAGS	9
3.4	BREYTINGAR FRÁ FYRRA SKIPULAGI	9
3.5	HÚSAGERÐIR OG FJÖLDI BYGGINGA	10
3.6	GATNAKERFI	10
3.7	ÚTIVIST, GÖNGULEIÐIR OG MINJAR	11
3.8	HVERFISVERND	11
3.9	LÓÐAMÁL OG LÓÐABREYTINGAR	12
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	13
4.1	ALMENNT	13
4.2	HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR	13
4.3	MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	13
4.4	ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR	13
4.5	SORPGEYMSLUR	13
4.6	BÍLASTÆÐI	13
4.7	FRÁGANGUR LÓÐA	14
4.8	SÉRSTAKIR SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR	14
5	UPPDRÆTTIR	15
5.1	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	15
5.2	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR	16
5.3	LÓÐAUPPDRÁTTUR	17
5.4	LOFTMYND	18
5.5	SÖGU- OG MINJAKORT	18
5.6	SNIÐ OG HÆÐARSETNING	19
5.7	ÚTLIT	20
5.8	ÚTLIT	21
5.9	ÚTLIT	22

SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá 14. mars til 2. maí og athugasemdafresti framlengt til 7. maí 2001.
Samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd 16. maí 2001.
Samþykkt í bæjarstjórn 22. maí 2001.
Deiliskipulag þetta tók gildi 20. júlí 2001

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.
Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá þá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númeruð 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv. Texti viðkomandi breytinga og eða viðbóta verður ská- og svartletraður sem liður 0.1 í þessum kafla, næsta breyting sem liður 0.2 o.s.frv.
Þetta er **útgáfa merkt 0.1** dagsett 30. júlí 2001, þar sem athugasemdir Skipulagsstofnunar frá 5. júní og 6. júlí hafa verið teknar til greina auk lítilsháttar breytinga á orðalagsbreytinga og kaflaskiptinga.

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Ný lög um einsetningu grunnskóla hafa almennt kallað á stækkun og/eða breytingar á grunnskólum. Mikil þrengsli umhverfis Lækjarskóla torvelda stækkun hans og var því ákveðið að finna skólanum nýjan stað. Forsendur staðarvals voru að lóðin væri staðsett innan núgildandi skólahverfis Lækjarskóla og nægilegt útivistarrými væri fyrir skólalóð. Takmarkað er um landrými fyrir stórar stofnanalóðir í þessu skólahverfi en eftir nokkra skoðun var skólanum valinn staður á Hörðuvallasvæðinu í nágrenni Sólvangs.

Þá lá einnig fyrir sú ákvörðun bæjaryfirvalda að fjölga leikskólaplássum í bænum. Í samræmi við þessa ákvörðun var talið nauðsynlegt að halda áfram starfsemi leikskólans á Hörðuvöllum. Húsið er hins vegar í slæmu ástandi og uppfyllir ekki kröfur heilbrigðisyfirvalda né kröfur um nútíma leikskólahúsnæði og því var ákveðið að endurbyggja leikskólann.

Hörðuvallasvæðið ásamt Hamarskotslæknum og nánasta umhverfi er afar dýrmætt svæði staðsett í hjarta Hafnarfjarðar. Landslagið einkennist af sérstæðu samspili hrauns, lækjar, gras- og votlendis. Hörðuvellir eiga sér sterka menningarsögulega hefð sem íþrótt- og útivistarsvæði Hafnfirðinga. Í ljósi þess hve svæðið er viðkvæmt ákváðu bæjaryfirvöld að halda opna samkeppni um skólabyggingarnar, skipulag fyrir hluta svæðisins. Samkeppnin var útskrifuð í 5.janúar 2000 og lágu niðurstöður fyrir 22. maí 2000. Hlutskörpust varð tillaga Arkitektastofunnar Bergstaðastræti og Landmótunar.

Á fundi skipulags- og umferðarnefndar þann 17. ágúst 2000 var samþykkt að leggja til við bæjarstjórn að vinna deiliskipulag á grundvelli samkeppninnar. Reykdalsreitirinn, sem er svæðið sunnan Lækjargötu og austan Reykjanesbrautar að læknum, tengist Hörðuvallasvæðinu í umferðarlegu, útivistar- og menningarsögulegu samhengi. Því var ákveðið að skipulagssvæðið næði einnig til Reykdalsreitsins auk alls þess hluta sem eldra deiliskipulag Sólvangssvæðisins nær til ásamt umhverfi Lækjarins að Hverfisgötubrunni. Bæjarstjórn staðfesti tillögu nefndarinnar og var vinningshöfum samkeppninnar, Teiknistofan Bergstaðastræti og Landmótun, falið að vinna tillögu að lögformlegu deiliskipulagi.

Á svipuðum tíma og undirbúningur fyrir byggingu á nýjum Lækjarskóla stóð yfir, fór fram vinna á vegum Vegagerðarinnar í samstarfi við Hafnarfjarðarbæ um frumhönnun gatnamóta Lækjargötu og Reykjanesbrautar. Lausn gatnakerfis deiliskipulagsins eru því unnar í tengslum við frumhönnun Reykjanesbrautar í gegnum Hafnarfjörð.

1.2 FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir fyrir svæðið eru eftirfarandi:

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 1995- 2015, staðfest 23.12.1997.

Deiliskipulag Sólvangssvæðisins sem unnið var af Benjamín Magnússyni arkitekt og samþykkt í bæjarstjórn 5. nóvember 1991 og staðfest af skipulagsstjóra ríkisins 18.nóvember 1991.

Tillaga að deiliskipulagi Hörðuvallasvæðisins dags. 15.12.1995 sem unnin var af Þránni Haukssyni en ekki lögformlega samþykkt.

Vinningstillaga Arkitektastofunnar Bergstaðastræti og Teiknistofunnar Landmótunar í samkeppni um deiliskipulag og hönnun grunnskóla og leikskóla við Hörðuvelli

Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi fyrir Hafnarfjörð er landnotkun svæðisins norðan Lækjargötu blandað íbúða- og stofnanasvæði ásamt útivistarsvæði til sérstakra nota. Fyrirætlan nýrrar tillögu um grunnskóla, leikskóla og útivistarsvæði til viðbótar því sem fyrir er, fellur undir þessar skilgreiningar. Fyrir sunnan Lækjargötu er landnotkun skilgreind fyrir verslunar- og þjónustulóð, stofnanalóð og opið svæði til sérstakra nota. Samkvæmt tillögunni verður landnotkun á reitnum, áfram sú sama.

Í greinargerð aðalskipulags er gerð grein fyrir því deiliskipulagi sem var í gildi fyrir

að víkja samkvæmt því deiliskipulagi. Svæðið er ekki það stórt að það rúmi bæði ný og eldri uppbyggingaráform. Þar sem auðveldara er í fastmótaðri byggð að finna húsnæði fyrir öldrunarþjónustuna en fyrir landfrekar skólastofnanir, var ákveðið að láta skólabyggingarnar hafa forgang að svæðinu og deiliskipulagsáformum því breytt. Sjá kafla 3.3 um breytingar í deiliskipulaginu.

Óbreytt stendur sú stefnumörkun aðalskipulags að sjá til þess “að ákveðið hlutfall íbúða í nýjum hverfum henti þörfum aldraðra sérstaklega og að þjónustumiðstöðvar rísi eftir þörfum” sbr. gr. 6.2.2. í greinargerð. Auk þeirrar uppbyggingar sem þegar hefur átt sér stað annars staðar í bænum eftir að fyrrnefnt deiliskipulag á Sólvangssvæðinu tók gildi, verður áfram gert ráð fyrir íbúðum aldraðra í deiliskipulagi nýrra hverfa. Í yfirstandandi endurskoðun aðalskipulagsins er einn af áherslupáttunum málefni aldraðra. Sett hefur verið á laggirnar nefnd sem er að skoða byggingu á íbúðum fyrir aldraða á Völlunum.

1.3 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er lögum samkvæmt sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti í mkv. 1:1000 dags. 19.02.2001, m.s.br. Auk þess fylgir skipulagstillögunni lóðauppdráttur dags. 19.02.2001 í mælikvarða 1:1000, sögu- og minjakort, loftmynd og líkan í mkv. 1:1000.

2 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

2.1 AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Skipulagssvæðið afmarkast af Reykjanesbraut að austan, Lækjarkinn, Lækjargötu og Hverfisgötu að sunnan og vestan, Tjarnarbraut og Álfaskeiði að norðan. Svæðið er u.þ.b. 15.4 ha að stærð og nær yfir tvo skipulagsreiti og er skiptingin um Lækjargötu. Hörðuvallarreitur norðan götu og Reykdalsreitur sunnan götu. Í deiliskipulagsáætlun bæjarskipulags eru þetta skipulagsreitir 3.5 (Hörðuvellir) og 4.8 (Reykdalsreitur). Aðkomur að Hörðuvallasvæðinu eru frá Lækjargötu, Álfaskeiði og Tjarnarbraut. Aðkoma að Reykdalsreitnum er frá Lækjargötu. (Sjá uppdraetti).

2.2 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Bæjarstæði Hafnarfjarðar er hluti af fjölbreyttri landslagsmynd sem "opnar faðminn" mót hafi. Hamarskotslækur rennur í gegnum miðjan bæinn á leið sinni úr Kaldá út í Atlantshaf og setur sterkan svip á bæjarmyndina. Úfnar hraunborgir einkenna bæjarlandið og eru áberandi á Hörðuvallasvæðinu.

Skipulagssvæðið stendur í 6-18 m hæð yfir sjávarmáli og liggur í lægð með Hamarskotslækinn sem lágpunkt. Landið rís á þrjá vegu; til suðvesturs rís Hamarinn, Setbergshamarinn austur af svæðinu og Hraunin að norðanverðu.

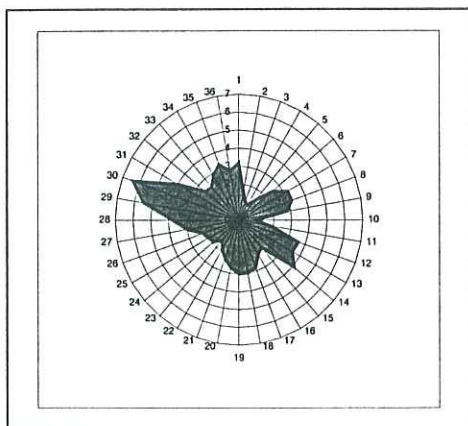
Austast á skipulagssvæðinu myndar hraunið afgerandi jaðar að Hörðuvöllum og læknum. Hraunið er talsvert úfið en inn á milli er það mosagróið og sumsstaðar grasivaxið. Þá tekur við tiltölulega slétt graslendi (Hörðuvellir) og síðan lækurinn. Sunnan Lækjarins er votlendi og þar rís landið upp að Lækjargötunni um u.þ.b. tvo metra.

Mikill trjágróður er á austanverðu svæðinu sem hefur verið ræktaður af íbúum við Sólvangsveg 7 og 9. Þessi gróður fer að nokkru leyti undir gatnamannvirki og bílastæði. Við framkvæmdir á svæðinu skal leitast við að halda í þau tré sem hægt er, en gróðursetja annars staðar trjágróður sem þarf að fjarlægja.

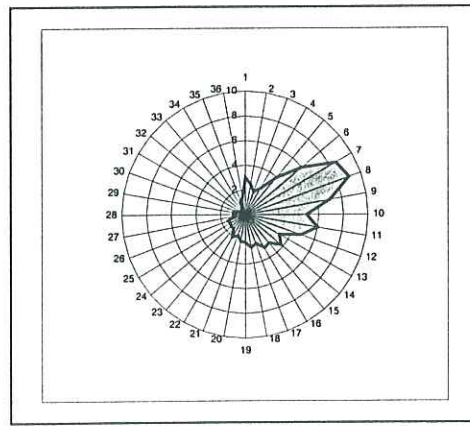
Á Reykdalsreitnum eru hraunmyndanir sunnan við núverandi bensínstöð og á austurbakka lækjarins norðan við stífluna, en að öðru leyti er lítið eftir af hrauninu. Lækjarbakkinn er grösugur og manngerður að mestu.

Hjá Náttúrufræðistofnun er verið að vinna að úttekt á gróðurfari og fuglalífi á Hörðuvallasvæðinu og er niðurstaðna að vænta í vor. Samráð var haft við stofnunina varðandi afmörkun hverfisverndarsvæðis og legu göngustíga um svæðið.

Vindrósirnar hér að neðan byggjast á niðurstöðum vindmælinga í Hafnarfjarðarhöfn á tímabilinu 1996 – 1998 frá desember til febrúar og júní til ágúst. Vindrósirnar bera með sér að yfir veturna eru austnorðaustan- til suðaustan áttir algengastar, en norðvestanáttir á sumrin yfir daginn (hafáttin). Skipulagssvæðið er talsvert opið fyrir vetraráttunum og er því nauðsynlegt að vinna með skjólmyndun við hönnun leikvallar.



Tíðleiki vindáttá júní – ágúst 1996 - 1998



Tíðleiki vindáttá desember – febrúar 1996 - 1998

2.3 MENNINGARMINJAR

Um fornleifar segir í III. kafla 16. grein Þjóðminjalaga:

“Til fornleifa teljast hvers kyns leifar fornra mannvirkja og annarra staðbundinna minja sem menn hafa gert eða mannaverk eru á.....Að jafnaði skal telja minjar 100 ára og eldri til fornleifa, en heimilt er þó að friðlýsa yngri minjar,....”

Ekki er vitað um neinar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu sbr. bréf Byggðasafns Hafnarfjarðar dags. 09.02. 2001. Hins vegar er þar að finna nokkrar yngri minjar sem tengjast sögu rafvæðingar í Hafnarfirði. Stíflan og leifar eftir vatnsleiðsluna er lá frá stíflunni að rafstöðvarhúsi eru frá 1906 og er vert að varðveita þær. Hlaðni veggurinn meðfram Tjarnarbrautinni er einnig mikilvægur í þessu tilliti en hann var hlaðinn í atvinnubótavinnu í kringum 1930. Á Hörðuvöllum var vagga íþróttaiðkana í bænum og var staðurinn notaður undir mannfagnaði allt undir 8. áratuginn. Í framkvæmd deiliskipulags þessa verður leitast við að gera þessa þætti sýnilega með upplýsingaskiltum o.þ.h. Sjá sögu- og minjakort hér að aftan.

2.4 NÚVERANDI BYGGÐ

Á svæðinu er blanda stofnana- og íbúðabyggðar sem byggst hefur upp á löngum tíma. Elsta húsið samkvæmt fasteignaskrá er Hörðuvellir 2, byggt 1914. Það er eina húsið sem fellur undir þjóðminjalög um verndun húsa byggð fyrir 1918. Aðrar byggingar á skipulagssvæðinu eru sex íbúðarhús á Hörðuvallareitnum og eitt á Reykdalsreitnum, fimm raðhús sem hýsa verndaðar þjónustuíbúðir aldraðra, tvær byggingar Hafnar þar sem eru 68 þjónustuíbúðir ætlaðar öldruðum, byggingar Sólvangs þar sem er heilsugæslustöð og hjúkrunarheimili, leikskólinn Hörðuvellir, hús Frímúrarareglunnar og bensínstöð Olíufélagsins sem eru sunnan Lækjargötu. Deiliskipulag fyrir Sólvangsreitinn var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 5. nóv. 1991. Breyting á byggingarreit húss nr. 3 var samþykkt í byggingarnefnd 3. feb. 1993 og í bæjarstjórn 9. feb. 1993.

Álfaskeið 64 A-B-C-D-E

Húsin eru tvílyft, steinsteypt og með lágu rispaki. Í þeim eru alls 30 íbúðir, sem allar hafa sérinngang. Þrjár að neðanverðu og þrjár að ofanverðu. Húsin eru byggð árið 1978 á 5499 m² lóð. Heildarstærð þeirra er 1350,7 m².

Sólvangsvegur 1-3

Húsin tvö eru á þrem til sex hæðum, steinsteypt með lágu valmapaki. Í þeim eru alls 68 verndaðar þjónustuíbúðir. Húsin voru byggð á árunum 1992 og 1995. Heildarstærð þeirra er 6362,3 m².

Sólvangsvegur 2

Annars vegar er um að ræða steinsteypta, fjögurra hæða byggingu með kjallara og lágu valmapaki, sem hýsir langlegudeildir fyrir aldraða. Húsið var byggt í tveimur áföngum árin 1942 og 1950. Hins vegar er um að ræða einlyfta, steinsteypta byggingu með lágu valmapaki sem hýsir heilsugæslustöð Hafnarfjarðar. Húsið var byggt 1987. Heildarstærð húsanna er 5513,3 m².

Ljósatröð 2

Félagsheimili Frímúrarareglunnar var byggt 1995 úr steinsteypu. Húsið er 1138 m². að stærð og stendur á lóð sem er 4349,3 m².

Hörðuvellir 1

Húsið er tvílyft, bárujárnsklætt timburhús, byggt í nokkrum áföngum yfir langt tímabil. Elstu opinberu gögn sem hafa fundist um lóðina er lóðarsamningur frá 30.8.1927, en talið er að húsið sé byggt árið 1906. Í bréfi frá Byggðasafni Hafnarfjarðar dags. 09.02. 2001, kemur fram að lítið sé eftir af upprunalega húsinu. Bílskúr er áfastur við íbúðarhúsið. Heildarstærð hússins er 165,3 m². Garðurinn við húsið hefur hlotið viðurkenningar fyrir fallegan frágang.

Hörðuvellir 2

Húsið er einlyft, bárujárnsklætt timburhús með háu risþaki og kvistum. Húsið var byggt árið 1914 og fellur því undir þjóðminjalög um verndun húsa byggð fyrir 1918. Stærð þess er 113 m².

Hörðuvellir 3

Það er einlyft, bárujárnsklætt timburhús á steiptum kjallara og með einhalla þaki. Húsið var byggt árið 1934 og hefur hýst leikskóla frá fyrsta degi. Stærð þess er 368.9 m².

Hörðuvellir 4

Það er einlyft með kjallara, hlaðið úr holsteini með lágu valmaþaki. Húsið var byggt árið 1943. Stærð þess er 124.1 m².

Hús JM, Hringbraut (121096)

Húsið er einlyft timburhús með tvíhalla þaki. Húsið var byggt árið 1948. Stærð þess er 161.0 m².

Ljósatröð 4

Húsið er einlyft, bárujárnsklætt timburhús, á háum kjallara með risþaki. Húsið var byggt árið 1927. Stærð þess er 125 m².

Lækjargata 46

Hér er um að ræða bensínafgreiðslu og þjónustuhús, þvottastöð og þvottaplön Olúfélagsins. Húsin eru einlyft úr steinsteypu með flötum þökum, reist árið 1987. Stærð þeirra er 653,2 m².

Sólvangsvegur 7

Húsið er einlyft, steinsteypt íbúðarhús með tvíhalla þaki, reist 1960. Bílskúr var reistur við húsið árið 1983. Stærð hússins er 241.3 m².

Sólvangsvegur 9

Húsið er einlyft, steinsteypt íbúðarhús með tvíhalla þaki, reist 1973. Bílskúr var reistur við húsið árið 1977. Stærð hússins er 223.9 m².

2.5 HÚSASKRÁ

Gata	húsnr.	byggingarár	fm.st. lóðar	fm. st. húss	nýt.hl.	fjö. íbú.	versl.	b.efni	bílskúr	annað
Álfaskelið	64a-e	1978	5499,0	1350,7	0,24	30		steypt		íbúðir aldraðra
	70	1965	2733,0	1132,2	0,41	9		steypt	2 bílsk.	
	71	1965	1693,5	329,3	0,19	1		steypt		
	72	1965	2733,0	1052,8	0,38	10		steypt	8 bílsk.	
Hörðuvellir	1	1974/1980	355,0	165,3	0,46	1		timbur	1 bílsk.	
	2	1914	504,0	113,0	0,22	1		timbur		
	3	1934	3047,0	368,9	0,12			timbur		dagheimili
	4	1943	525,0	124,1	0,23	1		holsteinn		
Ljósatröð	2	1995	4349,3	1138,0	0,26			steypa		félagsheimili
	4	1927	1250,0	125,0	0,1	1		timbur		
Lækjargata	46	1987	2949,0	653,2	0,22		1	steypa		bensinst./þvottast.
Sólvangsvegur	1-3	1992/1995	8275,5	6362,3	0,76	68		steypa		þjónustuibúðir aldraðra
	2	1942/1950/1987	5000,0	5513,3	1,10			steypa		sérhæfð bygging
	7	1960/1983	2733,5	241,3	0,09	1		steypa	1 bílsk.	
	9	1973/1977	1064,0	223,9	0,21	1		steypa	1 bílsk.	
Hringbraut	(121096)	1948	894,9	161,0	0,18	1		timbur		

Húaskrá
3.5 Hörðuvellir, 4.8 Reykdalssv.
15.8.2001

3 SKIPULAGSTILLAGA

3.1 STEFNUMÖRKUN - HELSTU MARKMIÐ

- Að fylgja eftir markmiðum verðlaunatillögu í samkeppni um deiliskipulag og hönnun grunnskóla við Hörðuvelli.
- Að styrkja svæðið sem stofnana-, þjónustu- og útivistarsvæði í góðum tengslum við miðbæinn og nærliggjandi hverfi.
- Að byggingar liggi vel í landi og taki tillit til og styrki sérkenni umhverfisins jafnt náttúrulegt sem manngert.
- Að fyrirkomulag bygginga taki mið af og styrki núverandi byggðamynstur.
- Að mynda skjól fyrir ríkjandi vindáttum með legu og fyrirkomulagi bygginga ásamt markvissri gróðursetningu skjólbelta.
- Að vernda heillegar hraunmyndanir og draga þær fram sem sérkenni svæðisins.
- Að leitast við að varðveita og draga fram þær búsetuminjar á svæðinu sem flokkast undir fornminjar.
- Að lega gönguleiða í gegnum svæðið tryggi öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda m.a. með undirgöngum undir Lækjargötu og Reykjanesbraut.
- Að útivistarsvæði myndi samfellda heild og tengist göngustíganeti Hafnarfjarðar.
- Að umferð að svæðinu og um það sé greið fyrir akandi vegfarendur.

3.2 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Byggingarlandið er viðkvæmt og í deiliskipulaginu er leitast við að fella fyrirhuguð mannvirki að landinu og vernda heillegar hraunmyndanir á svæðinu. Áður en framkvæmdir hefjast skal girða af hraunið sem á að vernda sbr. uppdraetti.

Eitt aðal markmið deiliskipulagsins er að halda í ásýnd hraunjaðarsins séð frá Lækjargötu og tekur staðsetning bygginganna mið af því. Þær mynda ákveðinn jaðar að útivistarsvæðinu og undirstrika um leið sérstæða náttúru svæðisins. Öll röskun á hraunmyndunum utan girðinga er ennfremur óheimil.

Grunnskólinn, stendur á núverandi vegstæði Hörðuvalla er liggur í gegnum hraunið, miðsvæðis á reitnum og þ.a.l. í góðum tengslum við öll útisvæði og önnur mannvirki. Honum er skipt niður í nokkra húshluta með stærðarhlutföll húsanna meðfram læknum er huga. Ásýnd skólans frá miðbænum og upp með læknum er með þessu móti í samræmi við aðra byggð sem liggur að læknum.

Íþróttamannvirkin eru staðsett austast á reitnum, samsíða Lækjargötu og mynda þau eðlilegt framhald stórra fjölbýlishúsa meðfram Reykjanesbraut. Með þessu móti mynda þau einnig skjól á skólalóð fyrir suðaustanáttinni og byrgja sýn að fyrirhuguðum gatnamótum Reykjanesbrautar og Lækjargötu.

Leikskólinn er staðsettur í jaðri Hörðuvalla og stendur lægra í landi en grunnskólabyggingin til að virða aðsýn að Sólvangi sem skipar ákveðinn sess sem kennileiti í bæjarmyndinni.

3.3 FRESTUN SKIPULAGS OG FRESTUN Á STAÐFESTINGU SKIPULAGS.

Samkvæmt ákvörðun skipulagsyfirvalda var ákveðið að Reykdalsreitir, skipulagsreitir 4.8, yrði hluti af deiliskipulagi Hörðuvallasvæðisins þar sem aðkomur inn á bæði svæðin hanga skipulagslega saman. Í þessu deiliskipulagi er gerð tillaga að fyrirkomulagi gatna og aðkomu að svæðinu. Sú lausn er gefin sem forsenda í skipulagi beggja vegna Lækjargötu. Vegna flókinna úrlausnarefna meðal lóðarhafa sunnan götu er nánara skipulagi á hluta reitsins frestað sbr. Skipulagsuppdraött.

Vegna ákvæða í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995 – 2015 um frestun aðalskipulags á afmörkuðu svæði í suð-austurhorni Hörðuvallareitsins, er gerður fyrirvari um gildistöku deiliskipulags á þessu svæði þar til fyrir liggur aðalskipulag og mat á umhverfisáhrifum fyrir vegstæði Reykjanesbrautar. Sjá afmörkun á skipulagsuppdraetti.

3.4 BREYTINGAR FRÁ FYRRA SKIPULAGI

Pegar nýtt deiliskipulag öðlast gildi, fellur úr gildi deiliskipulagsuppdráttur sem unninn var af Benjamín Magnússyni arkitekt og samþykktur var í bæjarstjórn 5. nóvember 1991 og af skipulagsstjóra ríkisins 18. nóvember 1991. Breytingar sem verða við tilkomu nýs deiliskipulags eru í meginatriðum eftirfarandi:

- Fallið er frá staðsetningu 13 íbúða íbúðarhúsa, á norðvesturhorni skipulagsreitsins upp við Álfaskeið, reitur 3 á fyrra deiliskipulagi. Áfram gert ráð fyrir nokkrum bílastæðum fyrir núverandi íbúðarhús og snúningshaus. Að öðru leyti reynt að vernda heillegt hraunsvæðið.
- Byggingarreit fyrir viðbyggingu við Sólvang er breytt.
- Íbúðarhús við Sólvangsveg 7 og 9 eru látin víkja vegna fyrirhugaðrar breytingar á Reykjanesbraut.
- Fallið er frá staðsetningu 6 íbúða íbúðarhúsa á mótum Reykjanesbrautar og Lækjargötu, reitur 5 á fyrra deiliskipulagi. Með gildistöku Aðalskipulags Hafnarfjarðar 1995 – 2015 skapaðist skipulagsóvissa um þessi hús, þar sem sett er ákvæði um að fresta staðfestingu á skipulagi þessa reits þar til ákvarðanir lægju fyrir um framkvæmdir í vegstæði Reykjanesbrautar.
- Fallið er frá áformum um íbúðarhús fyrir 8 íbúðir á reit 4 á eldra skipulagi og þjónustumiðstöð fyrir aldraða, reitur 6 á eldra deiliskipulagi. Í staðinn verði byggður grunnskóli, íþróttahús og sundlaug fyrir skólahverfi Lækjarskóla. Sjá tillögur.
- Fallið er frá áformum um niðurrif Hörðuvalla 2, en gert er ráð fyrir að það verði flutt annað.

3.5 HÚSAGERÐIR OG FJÖLDI BYGGINGA

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir fjórum nýjum byggingum á svæðinu norðan Lækjargötu; Viðbyggingu við Sólvang sem hýsa á langlegudeildir fyrir aldraða sjúklinga, fjögurra deilda leikskóla, tveggja hliðstæðna einsetnum grunnskóla og sambyggðu íþróttahúsi og sundlaug. Ennfremur verður gert ráð fyrir þremur færanlegum kennslustofum á grunnskólalóðinni.

Ytri efnisáferð bygginganna skal taka mið af umhverfinu, bæði hinu náttúrlega og hinu manngerða. Utanhússliti skal einnig velja með þetta sjónarmið í huga. Við hönnun allra bygginga og við landmótun á svæðinu skal hafa viðkvæma og sérstæða náttúru þess í huga og leitast við eftir fremsta megni að aðlaga byggingar umhverfinu. Áður en framkvæmdir hefjast skal girða af hraunið sem á að vernda sbr. uppdraetti.

3.6 GATNAKERFI

Samkvæmt áætlun bæjarins um 30 km-hverfi er skipulagssvæðið norðan Lækjargötu skilgreint sem slíkt. Við hönnun gatna skulu gerðar viðeigandi útfærslur til að tryggja fyllsta umferðaröryggi í samræmi við stefnu um 30 km - hverfi.

Reykjanesbrautin sem er stofnbraut, liggur meðfram skipulagssvæðinu að austanverðu. Samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995 – 2015 er skipulagi Reykjanesbrautar frestað þar til fyrir liggur mat á umhverfisáhrifum á hönnun brautarinnar. Fyrir liggja frumdrög að hönnun götunnar sem verið er að undirbúa mat á umhverfisáhrifum á og tekur skipulagið mið af þeirri hönnun. Áætlað er að Reykjanesbrautin tengist skipulagssvæðinu um mislæg gatnamót við Lækjargötu og er gert fyrir að gatan verði grafin niður í opinn stokk. Áformað er að gatnamót Lækjargötu verða í svipaðri hæð og þau eru í dag.

Lækjargatan er tengibraut. Hún liggur í gegnum skipulagssvæðið og tengir það við Reykjanesbrautina annars vegar og miðbæinn hins vegar. Lækjargatan mun hliðrast til suðurs frá gatnamótum Hringbrautar að Reykjanesbraut og gert er ráð fyrir aðkomum, bæði að Hörðuvallasvæðinu og Reykdalsreit um T- gatnamót frá Lækjargötu, þ.e. vinstri beygja er ekki möguleg inn á reitina. Gatnamót Lækjargötu og Hringbrautar verða leyst með hringtorgi.

Frá Álfaskeiði sem er safngata eru aðkomur inn á svæðið um Sólvangsveg og um botnlangagötu vestan við íbúðir aldraða. Þar er gert ráð fyrir snúningshring og bílastæðum. Sólvangsvegur er húsagata sem mun áfram liggja í gegnum reitinn en verður færður að hluta austur fyrir nýtt íþrótt- og sundlaugarhús en tengist síðan inn á núverandi legu götunnar á mótis við Sólvang. Tjarnarbraut er húsagata og verður gerð að botnlangagötu sem endar í bílastæðum og snúningshaus við leikskólann. Ljósatröð er húsagata.

3.7 ÚTIVIST, GÖNGULEIÐIR OG MINJAR

Hamarskotslækurinn, Hörðuvallasvæðið, hraunið og Reykdalsreiturinn, eru hluti af útivistarkeðju er liggur frá sjó í gegnum miðbæ Hafnarfjarðar og tengist Setbergs- og Mosahlíðarhverfi um Stekkjarhraun og áfram að útmörkum bæjarins.

Aðkoma gangandi að völlum verður frá Tjarnarbraut á þremur stöðum, á móts við Mánastíg, Arnarhraun og innst í götunni. Að austan verður aðkoma eftir göngustíg er liggur á milli leikskólalóðar og grunnskóla. Að sunnan og vestan verður aðkoma eftir göngustíg er liggur meðfram norðurbakka lækjarins.

Meðfram norðurbakkanum, sem er alfarið manngerður, verður öll áhersla lögð á að bæta aðgengi almennings að vatninu og völlum. Göngustígur verður lagður eftir endilöngum bakkanum sem mun liggja neðar en sjálf Tjarnarbrautin. Komið verður fyrir áningastöðum og gert ráð fyrir aðstöðu til að gefa fuglum. Á völdum stöðum verður bakkinn lækkaður til að hægt sé komast í beina snertingu við vatnið.

Við brúna á gatnamótum Hverfisgötu og Tjarnarbrautar er gert ráð fyrir "útsýnisstoti" en þaðan er góð aðsýn að Hörðuvallasvæðinu, Sólvangi og tilvonandi Lækjarskóla. Einnig verður komið fyrir áningu í núverandi garði Hörðuvalla 1, en hann hefur margsinnis hlotið viðurkenningu fyrir fallegan frágang.

Á Hörðuvöllum verða útbúin leik og dvalarsvæði sunnan undir Tjarnarbrautinni en vellirnir verða áfram notaðir fyrir íþrótt- og útivistarnámskeið á sumrin. Uppi á hraunbungunni fyrir ofan leikskólann er gert ráð fyrir áningu og útsýnisaðstöðu.

Svæðið sunnan við lækinn er hverfisverndað og er ekki gert ráð fyrir neinum framkvæmdum fyrir utan að lagður verður gönguslóði ofan við votlendið.

Gönguleiðir tengjast öllum aðal gönguleiðum að og frá þessum bæjarhluta. Þær helstu eru til vesturs meðfram bökkum Lækjarins að miðbænum. Til norðurs að Álfaskeiði um Sólvangsveg og um aðkomu að íbúðum aldraðra við Álfaskeið. Til suðurs undir Lækjargötu og áfram undir fyrirhugaða Reykjanesbraut þar sem hún tengist gönguleiðum upp í Stekkjarhraun og aðliggjandi íbúðarhverfi. Til austurs, annars vegar yfir Reykjanesbrautina á fyrirhugaðri göngubrú á móts við Höfn þar sem hún tengist yfir í Setbergshverfið. Hins vegar er gönguleið yfir gatnamót Reykjanesbrautar og Lækjargötu þar sem hún tengist gönguleiðum úr Setbergs- og Mosahlíðarhverfi.

Ein helsta gönguleiðin í gegnum svæðið liggur meðfram norðurbakka Lækjarins og undir Lækjargötu, en flytur sig yfir á syðri bakkann um brú yfir Lækinn rétt sunnan við Lækjargötuna. Þaðan liggur gönguleiðin undir Reykjanesbraut þar sem gatan verður útfærð sem brú yfir lækinn og gönguleiðina. Önnur gönguleið norður – suður um svæðið liggur frá Reykdalsreit um undirgöng undir Lækjargötu, eftir skólalóðinni endilangri og tengist þar annars vegar Tjarnarbrautinni og hins vegar göngustíg er liggur upp hraunið að Álfaskeiði. Aðrir stígar liggja þvert á svæðið (austur-vestur). Við framkvæmdir á svæðinu skal leitast við að vernda hraunmyndanir og aðrar náttúruminjar sem eru verndaðar samkvæmt deiliskipulagi þessu, sjá deiliskipulagsupprátt.

Gert er ráð fyrir að menningarminjar á svæðinu sem eru m.a. stíflan yfir Hamarskotslækinn ásamt leifum eftir vatnsleiðsluna er lá niður með læknum verði merktar og gerðar aðgengilegar almenningi með lagningu gönguslóða meðfram lækjarbakkanum. Auk þess er ráðgert að hægt verði að ganga yfir lækinná stíflunni. Sjá sögu- og minjakort.

3.8 HVERFISVERND

Svæði sem falla undir hverfisvernd hafa bæjaryfirvöld samþykkt að vernda vegna náttúru, umhverfis, útivistar eða menningarsögulegs og listræns gildis.

Lækjarsvæðið er mikilvægur hlekkur í útivistarkeðju sem tengir sjóinn og miðbæ Hafnarfjarðar við Stekkjarhraunið og aðliggjandi heiðar. Lækurinn og votlendið er

mikilvægt fæðu og hvíldarsvæði fugla. Lækurinn er samofinn sögu rafvæðingar í Hafnarfirði en stíflan og leifar eftir vatnsleiðsluna er lá frá stíflunni, eru frá 1906 og teljast til menningarminja. Einnig er hlaðni veggurinn meðfram Tjarnarbrautinni mikilvægur í þessu tilliti en hann var hlaðinn í atvinnubótavinnu í kringum 1930. Á Hörðuvöllum var vagga íþróttaiðkana í bænum og var staðurinn notaður undir mannfagnaði allt undir 8. áratuginn.

Ákvæði hverfisverndar

Sá hluti Hamarskotslækjarins sem fellur innan deiliskipulagsmarkanna, ásamt votlendinu sunnan við lækinn er skilgreindur sem hverfisverndarsvæði í deiliskipulagi þessu. Sjá skipulagsuppdrátt.

Með hverfisverndinni felst að innan hverfisverndarmarkanna skal vistkerfi lækjarins, fuglalíf, útivistarmöguleikar og menningarminjar njóta forgangs miðað við hagsmuni annarrar landnotkunar. Við allar framkvæmdir innan hverfisverndar skal leitast við að viðhalda og styrkja þá þætti sem hverfisverndin nær til. Aðeins er heimil mannvirkjagerð sem tengist þeim þáttum sem hverfisverndin byggir á, s.s. stígagerð, lagnir, staðsetning götugagna o.þ.h. Allar framkvæmdir eða breytingar á hverfisverndarsvæðum eru háðar umfjöllun í umhverfisnefnd, skipulags- og umferðarnefnd sem og staðfestingu bæjarstjórnar, sbr. skipulags- og byggingarlög nr. 73 / 1997 m.s.br.

3.9 LÓÐAMÁL OG LÓÐABREYTINGAR

Sem hluti af vinnu við gerð deiliskipulagsins var farið yfir lóðasamninga á svæðinu og gerðar tillögur að nýjum lóðamörkum fyrir þær lóðir þar sem ekki eru til lóðasamningar fyrir. Ennfremur er reiknað með því að mörk lóða þar sem byggingar hverfa verði aflögð. Gerðar eru tillögur að breytingum á lóðamörkum þar sem það þótti vera til bóta. Þær lóðir sem ekki voru til samningar fyrir og gerðar eru tillögur að nýjum lóðamörkum eru:

- Sólvangur, Sólvangsvegi 2

Þær lóðir sem gerðar eru tillögur að breytingum á lóðamörkum eru:

- Sólvangsvegur 1-3
- Álfaskeið 64 a-e

Lóðir eftirtalinna húsa eru aflagðar:

- Sólvangsvegur 7 og 9
- Hörðuvellir nr. 1,2,3,4
- Hús JM við Hringbraut

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 ALMENNT

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

4.2 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22 gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Höfundar uppdráttu skulu kynna byggingarfulltrúa og byggingarnefnd Hafnarfjarðar hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

1. Fyrst ber þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali.
2. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlegar aðalteikningar, sbr. 18 grein í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Ef sótt er um frávík frá deiliskipulagi og erindið er ekki í fullu samræmi við skipulagsskilmála, skal erindið koma til umfjöllunar í skipulags- og umferðarnefndar Hafnarfjarðar.

4.3 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Gerður er fyrirvari um endanlegar stærðir lóða þar til mæli- og hæðarblöð liggja fyrir. Áskilinn er réttur til minniháttar breytinga á deiliskipulagi við gerð mæli- og hæðarblaða.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitir er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, og hæðarkóta gólfplatna. Mesta hæð á þaki, mænishæð er gefin á meðfylgjandi skýringarmyndum og í kafla 3.9. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Allar útbyggingar og svalir skulu rúmast innan byggingarreits. Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilir þar sem lega lagna og lands leyfir.

4.5 SORPGEYMSLUR

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

4.6 BÍLASTÆÐI

Forsendur fyrir útreikningi á bílastæðapörf á svæðinu í samkeppninni var starfsmannafjöldi, fjöldi sjúkrúma, fjöldi lækna á heilsugæslustöð o.fl. Niðurstaðan varð 65 stæði fyrir grunnskólann, 25 stæði fyrir leikskólann og 130 stæði fyrir Sólvang og heilsugæslustöð eða alls 220. Með samþjöppun bílastæða næst fram hagræðing og samnýting og því var dregið úr kröfum um bílastæði um 20% og keppendum gert að sýna minnst 160 bílastæði fyrir þessar stofnanir.

Á deiliskipulagsuppdrættinum er sýnt fyrirkomulag bílastæða á lóðum leikskóla, grunnskóla, leikfímishúss / sundlaugar og Sólvangs. Áskilinn er réttur til minniháttar breytinga á fyrirkomulagi bílastæða við nánari hönnun lóða og bílastæða. Deiliskipulagið gerir samtals ráð fyrir 201 bílastæði fyrir þessar 4 stofnanir, þar af eru 66 bílastæði á bæjarlandi til samnýtingar fyrir þessar stofnanir.

Bílastæði á lóðum eru eftirfarandi:

- Leikskóli: 23 stæði auk 9 skammtímastæða, samtals 32 stæði.
- Grunnskóli / leikfímihús / sundlaug: 43 stæði auk 4 skammtímastæði, samtals 47 stæði.
- Sólvangur / heilsugæsla / öldrunarheimili: 56 stæði.

Bílastæðapörf Álfaskeiðs 64 a-e og Sólvangsvegur 1-2 er fullnægt innan lóða, en auk þess er gert ráð fyrir 12 bílastæðum og 6 skammtímastæðum á bæjarlandi vestan við Álfaskeið 64a.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998) og samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti. Með aðaluppdráttum skal skila lóðaruppdrætti þar sem sýna skal allan frágang á lóð s.s. landmótun, skjólveggi, girðingar, trjágróður og hraunmyndanir sem ber að vernda auk þess sem hann skal fylla ákvæði 22. gr. byggingarreglugerðar.

Við landmótun á svæðinu skal hafa viðkvæma og sérstæða náttúru þess í huga og *áður en framkvæmdir hefjast skal girða af* ákveðnar hraunmyndanir sem eru verndaðar sbr. skipulagsuppdrátt. Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Ef nauðsyn krefur skal landmótun eða stöllum á lóð gerð innan lóðar. Ekki er heimilt að jafna út hraun til að taka upp hæðamun á lóð með stöllum.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. G- og L- tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og eða byggingarfulltrúa í því máli.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustífg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:1,6 nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæli- og hæðarblaði. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

4.8 SÉRSTAKIR SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir húsagerðir í deiliskipulagi þessu. Skýringaruppdráttur sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til gatna og lóða, með fyrirvara um að húsagerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Snið og útlitsteikningar sýna hámarks hæðir húsa.

Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði sbr. Kafla 2.3 um mæli- og hæðarblöð.

Ö - Sólvangur-öldrunarheimili

Innan byggingarreits er heimilt að reisa viðbyggingu við öldrunarheimilið á þremur hæðum auk kjallara og skal stærð þess ekki fara yfir 4000 brúttófermetra.

G - Grunnskóli

Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu fyrir grunnskóla á tveimur hæðum með kjallara/jarðhæð og skal stærð hans ekki fara yfir 6500 brúttófermetra. Hvað fyrirkomulag og útlit byggingarinnar viðkemur skal það vera í samræmi við niðurstöðu úr opinni samkeppni um deiliskipulag og hönnun skóla á svæðinu, sbr. sniðmyndir og

L - Leikskóli

Innan byggingarreits er heimilt að reisa leikskóla á einni hæð og skal stærð hans ekki fara yfir 700 brúttófermetra. Hvað fyrirkomulag og útlit byggingarinnar viðkemur skal það vera í samræmi við niðurstöðu úr opinni samkeppni um deiliskipulag og hönnun skóla á svæðinu að teknu tilliti til athugasemda sem þar voru gerðar, sbr. snið- og útlitsmyndir hér að aftan. Hámarkspakkóti skal ekki fara yfir 14.00.

Í - Íþróttahús/sundlaug

Innan byggingarreits er heimilt að reisa íþróttahús/sundlaug og skal stærð þess ekki fara yfir 1700 brúttófermetra. Pakform skulu vera bogalöguð eða flöt. Aðkomur og inngangar skulu vera í góðum göngutengslum við grunnskóla og bílastæði. Hámarkspakkóti skal ekki fara yfir 24.50, sbr. snið- og útlitsmyndir hér að aftan.

V - Veitustofnanir

Innan byggingarreits er heimilt að reisa á einni hæð fyrir veitustofnanir s.s. spennistöð Rafmagnsveitunnar. Hér verði skilmálar frjálsir innan byggingarreits hvað staðsetningu varðar, en vandað skal til forms og efnisvals byggingar.