

Uppdr. Nr.
6164

Sveitarfélag
1400

Undirnúmer
268

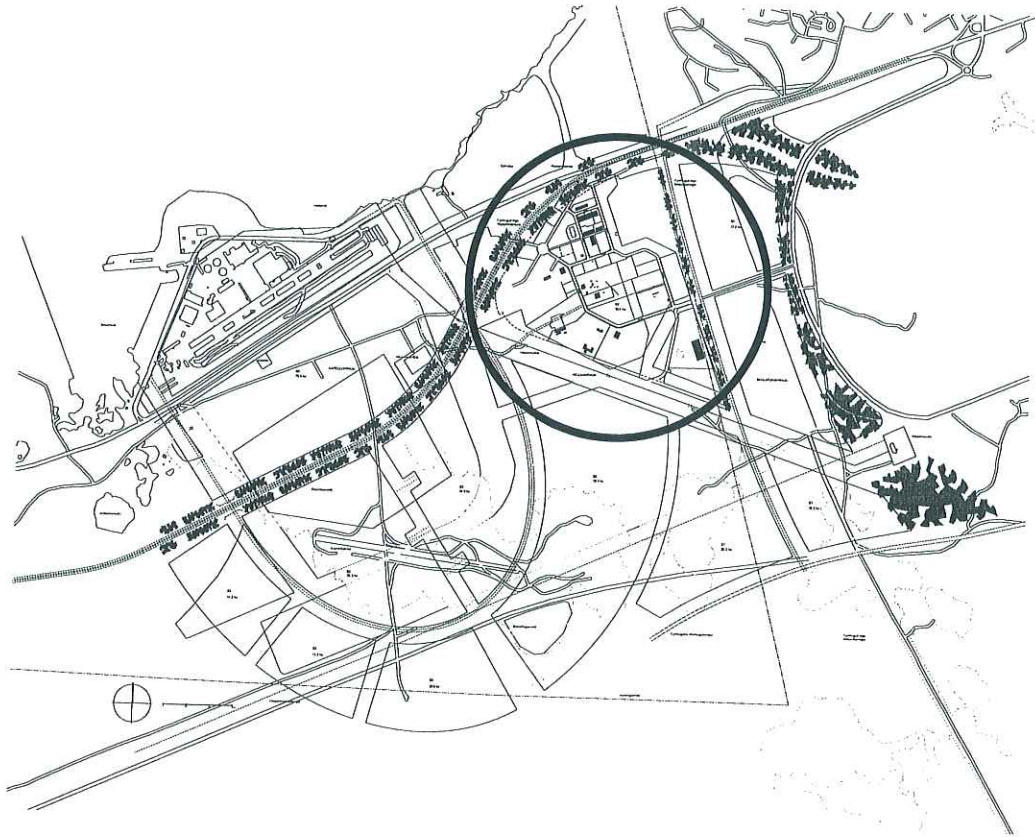
Dagsetning
25.08.2004

Mótt.: **29 SEPT. 2004**
Mátnr.
200409.00.74
uniparöys stofnun

HELLNAHRAUN-ATHAFNASVÆÐI 1. ÁFANGI

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR



ÚTGÁFA 0.4
Ágúst 2004

EFNISYFIRLIT

Skilmálar:	Breytingar	3
0.0	Almennt	3
	Útgáfa 0.1	3
	Útgáfa 0.2	4
Skilmálar:	Almennar upplýsingar	5
1.0	Almennt	5
1.1	Skipulagsforsendur	5
1.2	Afmörkun og aðkoma	6
1.3	Landslag, gróður og veðurfar	6
1.4	Helstu markmið við breytingar deiliskipulagsins	6
1.5	Deiliskipulagssvæðið í dag - ný flokkun atvinnusvæða	7
1.5.1	Deiliskipulagssvæðið í dag	7
1.5.2	Ný flokkun atvinnusvæða	7
1.6	Gatnakerfi og bílastæði	8
1.7	Gönguleiðir og almenningssamgöngur	8
1.8	Skermun svæðisins	8
1.9	Lóðir	8
1.9.1	Nýjar lóðir	8
1.9.2	Núverandi lóðir	8
10.0	Þjónusta	9
Skilmálar:	Almennir skilmálar	10
2.0	Almennt	10
2.1	Hönnun og uppdrættir	10
2.3	Mæliblöð og hæðarblöð	10
2.4	Byggingareitir - byggingalínur	11
2.5	Húsagerðir	11
2.6	Nýtingarhlutfall	12
2.7	Bílastæði og bílageymslur	12
2.8	Frágangur lóða	12
2.9	Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar	12
2.10	Sorpgeymslur	12
Skilmálar:	Sérstakir skilmálar	13
3.0	Almennt	13
3.1	Lóðir (1) næst gatnamótum Reykjanesbrautar og Krísvíkurvegar	13
3.2	Lóðir (2), nýjar lóðir í flokki B2	13
3.3	Lóðir (3), núverandi lóðir í flokki B2	14
3.4	Lóðir (4), núverandi lóðir í flokki B3	14
3.5	Lóð (5), þjónustulóð fyrir hverfið	14
3.6	Lóðir (6), undir veitustofnanir	14
3.7	Lóðafrágangur og umhverfisákvæði	14
3.8	Bílastæði (sjá kafla 2.7)	15
4.0	Skýringarmyndir	17

Skilmálar:

Breytingar

0.0 Almenn

Breytingar geta orðið á deiliskipulagsuppháttum 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. **Breytingar á texta og viðbætur verða svartletraðar og skásettar:**

1) Breyting á landnotkun aðalskipulags samþykkt þ. 10.09.2000.

Útgáfa 0.1

2) Breyting samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd þann 28.11.2000.

- a) lóðamörk við Móhelli 8*
- b) lóðamörk milli Íshellu 8 og 10.*
- c) lóðamörk milli Berghelli 2 og 4.*

3) Breyting á deiliskipulagi: samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd þann 16.01.2001.

- a) að breyta innbyrðis lóðamörk við Móhelli 2 og 4 og Rauðhelli 1.*
- b) að sveigjanleg lóðarmörk verði milli Íshellu 3 og 5 og að lóðir veri skipt upp í allt að 5 lóðir.*
- c) að lóð að Hringhella 22 verði með sveigjanleg lóðamörk og geti verið skipt upp í allt að 4 lóðir.*
- d) staðsetning borholu v/grunnvatns á grænu svæði v/Gjáhelli.*

4) Breyting samþykkt af byggingafulltrúa þann 09.05.01 að breyta Íshellu 8 í Móhelli 1.

5) Breyting á deiliskipulagi að Rauðhelli 1: samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd þann 07.08.2001 og staðfest í bæjarráði þ. 09.08.2001 að stækka byggingareit að norðanverðu og bæta við einni innkeyrslu.

Útgáfa 0.2

6) Breyting samþykkt í skipulags-og byggingarráði þ. 25.mars 2003 og í bæjarstjórn þ. 1.apríl 2003.

- a) ný innkeyrsla v/Hringhelli 2, sunnanmegin.
- b) sameining lóða að hringhelli 16,18,22 og 2. Breytingar á byggingareit.
- c) breyting á landnotkun lóða 16, 18 og 22 úr B2 í B3.

Útgáfa 0.3

7) Breyting samþykkt í skipulags og byggingarráði þ. 10. ágúst 2004.

- a) Breyting á skilmálum þar sem bætt er inn kafla 3.9 Lóðir, Móhella 4. Þar kemur fram að á lóðinni verði aðeins gert ráð fyrir geymsluhúsnæði (sjá kaflan.)

Útgáfa 0.4

8) Breyting samþykkt á afgreiðslufundi skipulags og byggingarfulltrúa þann 25.08.2004

- a) Breyting á skilmálum þar sem bætt er inn kafla 3.10 Lóðir, Steinhella 15. Þar kemur fram að á lóðinni verði aðeins gert ráð fyrir geymsluhúsnæði (sjá kaflan.)

Skilmálar:

Almennar upplýsingar

1.0 Almenn

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsupprætti dags 7. janúar 2000, eru hlutar af nýju deiliskipulagi fyrir 1. áfanga athafnasvæðis í Hellnahrauni. Deiliskipulagstillagan er breyting á "Deiliskipulagi iðnaðarsvæðis í Hellnahrauni" sem staðfest var af félagsmálaráðherra 10. desember 1986 og "Deiliskipulag iðnaðarsvæðis í Hellnahrauni" sem samþykkt var í bæjarstjórn 7. nóvember 1995. Með samþykkt bæjarstjórnar á fyrirbyggjandi tillögu Arkís ehf. að nýju deiliskipulagi fyrir 1. áfanga athafnasvæðis í Hellnahrauni, falla eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið úr gildi.

1.1 Skipulagsforsendur

Aðdragandi endurskoðunar á deiliskipulagi iðnaðarsvæðis í Hellnahrauni er m.a. tilkomin úr skipulagsvinnu BEAP Archtiects and Planners fyrir miðbæ Hafnarfjarðar. Í niðurstöðum fyrsta áfanga þeirrar vinnu var bent á að í tengslum við væntanlega endurskoðun á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995 - 2015 þyrfti að endurskoða þróun jaðarsvæða suður af bænum. Bent var á að þörf væri á að skilgreina betur atvinnusvæði bæjarins til að koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli atvinnusvæða með tilliti til notkunar þeirra. Sérstök áhersla var lögð á að bæta umhverfi iðnaðarhverfanna og ásýnd þeirra gagnvart íbúðabyggðinni í austri og Reykjanesbrautinni sem er í samræmi við markmið fyrir skipulagsáætlun.

Ein af meginforsendum þessa deiliskipulags er því nánari skilgreining á landnotkunarflokkun atvinnusvæða í Hellnahrauni sem hafa mun áhrif á fyrirhugaða endurskoðun aðalskipulagsins. Fyrirliggjandi tillaga að deiliskipulagi er þó í fullu samræmi við stefnumótun núgildandi aðalskipulags og kallar ekki á breytingu á því.

Aðrar skipulagsforsendur eru núgildandi deiliskipulagsáætlanir þ.e. "Deiliskipulag iðnaðarsvæðis í Hellnahrauni" sem staðfest var af félagsmálaráðherra 10. desember 1986 og "Deiliskipulag iðnaðarsvæðis í Hellnahrauni" samþykkt í bæjarstjórn 7. nóvember 1995. Þegar úthlutaðar lóðir og útgefin byggingarleyfi eru að mestu á grundvelli þessara skipulagsáætlana. Fyrirliggjandi tillaga tekur mið af þeim skuldbindingum sem bæjaryfirvöld hafa þegar gert m.a. með lóðarleigusamningum við hagsmunaaðila í hverfinu. Í því felst að ákvæði í nýju deiliskipulagi munu ekki hafa takmarkandi áhrif á núverandi lóðarhafa umfram það sem ákvæði í eldri skipulagsskilmálum höfðu.

Við endurskoðun deiliskipulagsins er lögð áhersla á að skapa svæði fyrir snyrtilega atvinnustarfsemi. Rík áhersla verður lögð á snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða, bæði á nýjum lóðum og þeim sem fyrir eru og er það í samræmi við fyrri deiliskipulagsáætlanir svæðisins.

Skipulagssvæðið við Hellnahraun er innan þynningarsvæðis frá álverinu í Straumsvík.

Þynningarsvæði er svæði umhverfis álver þar sem þynning mengunar á sér stað og mengun getur verið yfir umhverfismörkum eða gæðamarkmiðum. Hollustuvernd ríkisins hefur sett bráðarbirgðarmörk þynningarsvæðis áætlaðar loftmengunar eða loftkennds flúors 0,3 míkrogrömm á m³. Innan marka þessara er t.d ekki gert ráð fyrir búsetu eða landbúnaði að neinu tagi. Á þynningarsvæðinu verða m.a. takmarkanir á framleiðslu matvæla.

1.2 Afmörkun og aðkoma

Endurskoðað deiliskipulag Hellnahrauns afmarkast af Reykjanesbraut í norðri, Krísuvíkurvegi í austri og helgunarsvæði fyrir háspennulínu Ísal frá suðri til vesturs. Svæðið er í um 3 km fjarlægð frá miðbæ Hafnarfjarðar.

Aðalaðkoma að svæðinu verður fyrst um sinn frá núverandi tengingu við Reykjanesbraut og um núverandi vegarslóða frá Ásbraut. Ný vegtenging og aðkoma er fyrirhuguð í framtíðinni úr suðri í tengslum við framtíðarskipulag athafnasvæðisins við Kapelluhraun og úr austri frá Krísuvíkurvegi um núverandi slóða frá Ásbraut.

1.3 Landslag, gróður og veðurfar

Meginhluti skipulagssvæðisins er flatlendi með hraunbollum á stöku stöðum. Skipulagssvæðið er í lítilli hæð yfir sjávarmáli. Landið er lægst á norðvesturhluta svæðisins. Svæðið er gamalt helluhraun, vaxið mosapembu, lyngi og kjarri. Hrauninu hefur víða verið raskað í áranna rás. Helluhraun er 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. Vegna hæðarlegu hraunsins (landsins) verður að gera ráð fyrir að jarðvegsfylling þurfi að koma ofan á hluta svæðisins, þar sem landið er lægst. Skipulagssvæðið er sólríkt en tiltölulega opið fyrir veðrum. Ríkjandi vindáttir eru suðaustan- og austanáttir, sem jafnframt eru meginúrkomuáttir. Norðaustanáttir eru ríkjandi á björtum dögum.

1.4 Helstu markmið við breytingar deiliskipulagsins

Helstu markmið við breytingar deiliskipulagsins eru þessi:

- Endurskoða skilgreiningu á athafnasvæðum með tilliti til notkunar í ljósi nýrra áherslna um umhverfisgæði.
- Að skapa snyrtilegt og skjólgott umhverfi og milda ásýnd svæðisins gagnvart væntanlegu skrifstofu - og þjónustusvæði.

- Að mynda heilsteipt atvinnusvæði úr núverandi lóðum og nýjum lóðum af mismunandi stærðum undir léttan iðnað í snyrtilegu umhverfi, auk þess sem eldri lóðir aðlagi sig að breyttum skipulagsáherslum.
- Að gatnakerfi skipulagssvæðisins verði einfalt og öruggt og framtíðartenging þess verði í eðlilegum tengslum við aðliggjandi iðnaðarsvæði og gatnakerfi.
- Að svæðið verði skermað sjónrænt gagnvart umhverfinu og verði til framtíðar hluti af “grænu beltí” inn í bæinn meðfram Reykjanesbraut.

1.5 Deiliskipulagssvæðið í dag - ný flokkun atvinnusvæða

1.5.1 Deiliskipulagssvæðið í dag

Deiliskipulagssvæðið hefur byggst upp undanfarin ár í takt við þarfir þeirra fyrirtækja sem þar eru nú, en markmið fyrri deiliskipulagsáætlana hafa ekki gengið eftir sem skyldi. Starfsemi þeirra er af ýmsum toga, frá litlum þjónustufyrirtækjum til grófari iðnaðarstarfsemi. Á svæðinu eru fyrir eldri byggingar á ýmsum byggingarstigum og nokkrar á undirbúningsstigi. Gert er ráð fyrir að byggingar Stálfélagsins verði rifnar að mestu leyti og afmörkun á lóðum nokkurra fyrirtækja breytt. Heildarstærð á breyttu deiliskipulagssvæði, að núverandi byggð meðtaldri, er nálægt 55 ha.

1.5.2 Ný flokkun atvinnusvæða

Breytingar á deiliskipulagi Hellnahrauns fellur að heildarskipulagi nýrra atvinnusvæða sem ná suður fyrir Straumsvík. Öll starfsemi fellur undir nýja flokkun á atvinnusvæðum. Þessi flokkun byggir meðal annars á því að flokka saman skylda starfsemi og koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli atvinnusvæða með tilliti til notkunar þeirra.

Deiliskipulagið við Hellnahraun verður í flokki B2 og B3, samkvæmt hinu nýja flokkunarkerfi, til framtíðar. Starfsemi í flokki B2 gerir ráð fyrir léttum iðnaði og atvinnustarfsemi sem ekki hefur mengandi áhrif á umhverfi sitt.

Til starfsemi í flokki B2 má nefna ýmis konar verkstæði, framleiðsluiðnað, endurvinnslu og prentþjónustu. Hluti núverandi starfsemi á skipulagssvæðinu flokkast í þennan hóp. Til þess að aðlaga núverandi starfsemi á svæðinu betur að breyttum skipulagsforsendum og áherslum skipulagsins verður gengið eftir að umhverfisákvæði eldri skilmála verði virt og samræmd við nýjar lóðir, sjá kafla 1.0 og 1.1.

Allar nýjar lóðir í breyttu deiliskipulagi miðast við starfsemi í flokki B2.

Á svæðinu er í dag einnig allmikil starfsemi sem er í flokki B3. Þessi flokkur gerir ráð fyrir þungaiðnaði sem getur haft neikvæð umhverfisáhrif í för með sér og er háður lögum og reglum um mengunarvarnir. Starfsemi í flokki B3 verður áfram á svæðinu með ákveðnum skilyrðum um endurbætur á lóðarfrágangi og umhverfi sínu, sbr. gildandi lóðarleigusamninga.

1.6 Gatnakerfi og bílastæði

Núverandi gatnakerfi deiliskipulagsins verður endurnýjað. Hluti gatna verður óbreyttur og nýjum bætt við. Meginaðkoma að svæðinu í framtíðinni verður um nýja tengibraut úr vestri, sem tengist framtíðarskipulagi og úr austri frá Krísuvíkurvegi.

Um sinn verða núverandi bráðabirgðatengingar inn á svæðið frá Reykjanesbraut og Ásbraut notaðar. 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 hverrar lóðar. Engin almenn bílastæði verða við götur.

1.7 Gönguleiðir og almenningsamgöngur

Gönguleiðir á skipulagssvæðinu utan lóða verða aðallega á gangstéttum öðru megin við götu. Hverfið verður tengt með göngustígum við megingöngustígakerfi Hafnarfjarðar. Almenningsvagnar ganga ekki um hverfið í dag. Gert er ráð fyrir að þeir aki um hverfið á síðara stigi uppbyggingar þess.

1.8 Skermun svæðisins

Gert er ráð fyrir að hverfið verði skermað af gagnvart Reykjanesbraut í norðri og gagnvart fyrirhuguðu athafnasvæði B1 í austri og nýrri íbúðabyggð í Áslandi.

Það yrði gert með mön úr jarðvegi, hrauni og gróðri. Mönin yrði utan lóðarmarka á landi Hafnarfjarðar. Möninni er einnig ætlað að afmarka hverfið og skýla því fyrir austan- og suðaustanáttum auk þess sem hún yrði fegrandi fyrir umhverfið. Gróðurbelti að Reykjanesbraut er hluti af "grænu belt" meðfram brautinni inn til bæjarins.

Hluti svæðisins, sem verður næst fyrirhuguðum nýjum gatnamótum Reykjanesbrautar og Krísuvíkurvegar, er ekki skermaður af til þess að hverfið opni sig. Slíkt kallar á sérstakar kröfur um byggingar og umhverfi á þessum lóðum, sjá nánar kafla 3.1.

1.9 Lóðir

Lóðir á deiliskipulagssvæðinu eru tvenns konar. Um er að ræða lóðir undir starfsemi sem þegar hefur verið úthlutað samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagi og skilmálum frá 1986 og 1995 og nýjar lóðir sem verða úthlutaðar samkvæmt skilmálum þessum.

1.9.1 Nýjar lóðir

Um er að ræða nýjar lóðir í samræmi við breytingar á deiliskipulagi við Hellnabraun. Sumar lóðanna standa við götur sem þegar eru fyrir hendi en aðrar við götur sem eftir er að leggja. Um er að ræða misstórar atvinnulóðir undir léttan hreinlegan iðnað og skylda starfsemi í flokki B2. Stærð þeirra er allt frá rúmum 2.000 m² lóðum til stórra lóða sem eru um 29.000 m² að stærð. Nýjar lóðir eru 20 fyrir utan lóðir sem verða næst

fyrirhuguðum gatnamótum Krísvíkurvegar og Reykjanesbrautar. Þær verða með fljótandi lóðamörkum og geta orðið allt að 18 að tölu. Samanlögð stærð nýrra lóða er um 27.9 ha. Auk þess er gert ráð fyrir lóð undir miðstöð fyrir þjónustustarfsemi fyrir hverfið og lóðir undir veitustofnanir.

1.9.2 Núverandi lóðir

Starfsemi á þessum lóðum er hafin eða er í undirbúningi sbr. eldri skilmála sem munu falla úr gildi við gildistöku þessara skilmála. Ný ákvæði í þessum skilmálum munu ekki hafa takmarkandi áhrif á lóðarhafa umfram eldri skilmála. Lóðir þessar eru bæði í flokki B2 og B3, sjá kafla 1.4. Gerðar hafa verið breytingar á lóðarmörkum nokkurra þeirra í samráði við lóðarhafa. Gengið verður eftir að lóðarhafar gangi frá lóðum sínum í samræmi við ákvæði 3.7 í þessum skilmálum og í samræmi við grein um lóðafrágang í gildandi lóðarleigusamningum. Sjá enn fremur skipulagsforsendur í kafla 1.1.

10.0 Þjónusta

Atvinnusvæðið við Hellnahraun liggur í um 3 km fjarlægð frá miðbæ Hafnarfjarðar. Í framtíðinni mun rísa mið- og þjónustusvæði í næsta nágrenni í tengslum við ný íbúðahverfi við Ásfjall. Gert er ráð fyrir þjónustulóð í hverfinu fyrir nærþjónustu s.s. söluskála, skyndibitastað. Þar yrði ma. meginbiðstöð almenningsvagna þegar að þeir hefja göngu sína um hverfið.

Skilmálar:

Almennir skilmálar

2.0 Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir alla nýjar lóðir og núverandi lóðir sem úthlutað var samkvæmt eldri skilmálum án þess að takmarka þau ákvæði sem þar giltu, sbr. kafla 1.9.2. Ný starfsemi á svæðinu mun tilheyra flokki B2. Um er að ræða léttan hreinlegan iðnað og skylda starfsemi, sjá nánar kafla 1.5.2.

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 aðra staðla sem um þetta kann að gilda. Að öðru leyti er húsagerð frjáls.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, fyrirkomulag gróðurs sbr. frágang lóða í kafla 3.7. og gr. 22 í byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðartölur á landi við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Kynna skal hugmyndir að uppbyggingu lóða í tveimur áföngum.

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

Byggingar sem eru 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. Byggingareitur er annars vegar sýndur með bundinni byggingalínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingalínu (brotin lína). Allir hlutar byggingarinnar skulu standa innan byggingareits. Bindandi byggingalína þýðir að hluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Óbundin byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk 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 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 hæðablöðum er sýnd staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana. Sjá skýringamynd 1. 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.

2.4 Byggingareitir - byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggni og léttbyggingar úr gleri. Reitirnir eru rúmíir að stærð miðað við nýtingahlutfall lóðar til þess að gefa svigrúm á skipulagi og staðsetningu bygginga innan lóðar. Bindandi byggingalína er á hluta byggingareitsins og skal hluti byggingar snerta þá línu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan hvers byggingareits frjáls innan þess ramma sem reiturinn gefur. Breytingar geta þó orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða.

2.5 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálsar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksveggshæð útveggja og hámarkshæð á þaki eru gefin. Mesta hæð útveggja og þaks (V-Þ) frá aðalgólfi (H) er 8.5 metrar, sjá nánar skýringamynd 1. Varðandi húsagerðir á þjónustulóð og lóðum undir veitustofnanir, sjá kafla 3.5 og 3.6. Heimilt er að sækja um frávík á hæð byggingar 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.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa en gert ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu. Á lóðum með sveigjanleg lóðarmörk verða þó gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga en annars staðar í hverfinu. Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra. 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 hennar. Sé um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð að ræða skal sækja um byggingaleyfi sérstaklega vegna þeirra mannvirkja sbr. byggingareglugerð.

2.6 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum er almennt allt að 0.5, sjá þó sérskilmála fyrir þjónustulóð, lóðir fyrir veitustofnanir og lóðir merktar (1). Á lóðum sem úthlutað var miðað við skilmála frá október 1985 má nýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar hús vera allt að 0.5 en 0.7 fyrir tveggja hæða hús, enda sé þá fullnægt ákvæði um 2 bílastæði fyrir hverja 100 m² húsnæðis og auk þess a.m.k. 25 m² athafnasvæði utan húss á hverja 100 m² húsnæðis.

2.7 Bílastæði og bílageymslur

Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Bílageymslur með merktum bílastæðum eru taldar sem bílastæði. Miða skal við eitt bílastæði á hverja 50 m² húsnæðis á nýjum atvinnulóðum, en eitt bílastæði á hverja 35 m² húsnæðis á þjónustulóð. Á eldri lóðum sem þegar hefur verið úthlutað er gert ráð fyrir einu bílastæði á 50 m² húsnæðis. Á lóðum sem fyrir eru í flokki B3 er nóg að gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² geymsluhúsnæðis, enda sé lóðarfyrirkomulag þannig að auka megi bílastæðakröfu upp í eitt bílastæði á hverja 50 m² verði geymsluhúsnæðinu breytt fyrir aðra starfsemi. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst aðalinngangi. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.

2.8 Frágangur lóða

Lögð er áhersla á snyrtilegt umhverfi á lóðum, sjá nánar kafla 3.7, lóðarfrágangur.

2.9 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar

Meðfram tengibrautum inn á skipulagssvæðið og við safngötur innan svæðisins mun Hafnarfjarðarbær gróðursetja ákveðnar tegundir trjáa (götutré) með 5 m millibili beggja vegna götu, sjá skýringamyndir 1 - 2.

2.10 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingareglugerðar. Sýna skal sérstaklega staðsetningar sorpgáma á afstöðumynd.

Skilmálar:

Sérstakir skilmálar

3.0 Almenn

Lýst er sérstökum skilmálum sem gilda fyrir nýjar byggingar og mannvirki á atvinnulóðum fyrir breytingar á deiliskipulagi Hellnahrauns, sjá dæmigerðar skýringamyndir 1 - 7 sem sýna í meginatriðum afstöðu bygginga að götu og lóðarmörkum, hæðir og skýringar á gróðursetningu innan lóða og í götustæði. Einnig er lýst sérstökum skilmálum, umfram almenna skilmála í 2. kafla, fyrir þær lóðir sem þegar hefur verið úthlutað samkvæmt fyrri skilmálum. Um þjónustulóð og lóðir undir veitustofnanir á svæðinu gilda aðrir skilmálar en gilda um atvinnulóðir.

3.1 Lóðir (1) næst gatnamótum Reykjanesbrautar og Krísvíkurvegar

Lóðir þessar eru merktar (1) á uppdráttum. Þær eru austan við Berghellu að hluta og við nýja götu í framhaldi af Berghellu. Á þessum lóðum eru sveigjanleg lóðamörk á milli lóða. Þau eru óskilgreind þangað til úthlutun lóðar hefur átt sér stað og endanleg stærð lóðar hefur verið ákveðin og mæli- og hæðarblöð hafa verið gerð. Endanleg afmörkun byggingareits ákvarðast af útgefnu mæliblaði. Samanlögð stærð þessara lóðar er um 81.000 m². Lóðir þessar standa á áberandi stað gagnvart fyrirhuguðum nýjum gatnamótum Reykjanesbrautar og Krísvíkurvegar og verða andspænis nýjum lóðum undir skrifstofu – þjónustulóðum í flokki B1, sem fyrirhugaðar eru á milli væntanlegs Krísvíkurvegar og Ásbrautar.

Í samræmi við markmiðssetningu þessa deiliskipulags um bættu ásýnd hverfisins gagnvart Reykjanesbraut, þarf að gera sérstakar kröfur um ásýnd húss og frágang lóðar. Því verður ekki fallist á byggingarleyfisumsókn, sem að mati byggingarnefndar uppfyllir ekki slíkar kröfur. Að öðru leyti gilda skilmálar skv. 2. kafla.

3.2 Lóðir (2), nýjar lóðir í flokki B2

Lóðir þessar eru merktar (2) á uppdráttum. Um eru að ræða nýjar lóðir í samræmi við breytingar á deiliskipulagi fyrir Hellnahraun. Sumar lóðanna standa við götur sem þegar eru fyrir hendi en aðrar við götur sem eftir er að leggja. Um er að ræða 20 misstórar atvinnulóðir undir léttan iðnað og skylda starfsemi. Stærð þeirra er allt frá litlum 2700 m² lóðum upp í stórar lóðir um 29.000 m² að stærð. Samanlögð stærð nýrra lóða er um 19.8 ha. Á þeim lóðum í flokki B2, á suðurhluta svæðisins og umluktar eru af lóðum í flokki B3, er bæjaryfirvöldum heimilt að leyfa starfsemi í flokki B3, að því gefnu að aðstæður leyfa og um er að ræða stækkun lóða þeirra fyrirtækja sem nú þegar eru starfandi á aðliggjandi lóðum. Að öðru leyti gilda skilmálar skv. 2. kafla.

3.3 Lóðir (3), núverandi lóðir í flokki B2

Lóðir þessar eru merktar (3) á uppdráttum. Um er að ræða 8 lóðir sem nú þegar hafa hafið starfsemi sína eða eru með hana í undirbúningi. Lóðarhöfum er skylt að gróðursetja 2,5 m breytt trjábelti á lóðarmörkum við götu (sjá skýringarmyndir 3-7) sem er í samræmi við ákvæði eldra deiliskipulags og gildandi lóðarleigusamninga. Að öðru leyti gilda skilmálar skv. 2. kafla.

3.4 Lóðir (4), núverandi lóðir í flokki B3

Þessar lóðir eru merktar (4) á uppdráttum. Um er að ræða 4 lóðir, 13.9 ha að samanlagðri stærð. Starfsemi á þessum lóðum er þegar hafin eða er í uppbyggingu. Gerðar hafa verið breytingar á afmörkun nokkurra þeirra í samráði við lóðarhafa. Lóðarhöfum er skilt að gróðursetja 2,5 m breytt trjábelti á lóðarmörkum við götu (sjá skýringarmyndir 3-7) sem er í samræmi við ákvæði eldra deiliskipulags og gildandi lóðarleigusamninga.

3.5 Lóð (5), þjónustulóð fyrir hverfið

Þessi lóð er merkt (5) á uppdráttum. Gert er ráð fyrir þjónustulóð í hverfinu fyrir nærþjónustu s.s. söluskála, skyndibitastað. Á lóðinni má reisa 400 m² byggingu á einni hæð. Húsagerð er frjálst hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksveggghæð útveggja og hámarkshæð á þaki eru gefin. Mesta hæð útveggja og þaks (V-P) frá aðalgólfi (H) er 6.0 metrar. Eitt bílastæði skal vera á hverja 35 m² húsnæðis. Sömu kröfur gilda um frágang lóðar og fyrir aðrar lóðir.

3.6 Lóðir (6), undir veitustofnanir

Þessar lóðir eru merktar (6) á uppdráttum. Lóðir fyrir veitustofnanir eru við safngötu hverfisins, undir spennistöðvar og aðra starfsemi veitustofnana. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðum þessum. Nýtingarhlutfall lóðanna er háð þeim byggingum sem þar munu rísa og verður ákveðið þegar þær liggja fyrir.

3.7 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði

Lögð er áhersla á að lóðarfrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Þeim frágangi sem hér er lýst er í samræmi við stefnumörkun í eldra deiliskipulagi og gildandi lóðarleigusamninga. Á skýringamyndum 3 – 7 eru sýndir ýmsir möguleikar á frágangi við lóðarmörk. Gróður og trjábelti skal vera minnst 2.5 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.

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

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.

Á aðaluppdráttum (bygginganefndarteikningum) skal sýna skipulag lóðar, hæðarlegu, staðsetningu bílastæða, aðkomur, athafnasvæði, gámasvæði í samræmi við gr. 22 í byggingarreglugerð og að 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, og vísast í því sambandi til stefnumörkunar í deiliskipulagi frá október 1985 um lóðarfrágang o.fl. Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi í heild þ.m.t.

i) Gróðri og girðingum.

ii) 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 gangstéttar og skal því lokið fyrir 1. nóvember árið 2000. Ef þurfa þykir, að dómi bæjaryfirvalda, er leigutaki skyldugur að girða lóðina og þá í því formi, er byggingaryfirvöld bæjarins samþykkja.

Sorpgeymslur og annað sem máli skiptir vegna lóðarfrágangs. Þar skal sýna staðsetningu trjáa, runna og gróðurs. Sjá nánar skýringamyndir 3 - 7 sem sýna ýmsa valkosti.

Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Skerma skal sorpgeymslur af á a.m.k þremur hliðum með vegg sem er jafn hár eða hærri en geymslurnar (gámar) sjálfar. Gera skal grein fyrir þessum frágangi á aðaluppdráttum.

3.8 Bílastæði(sjá kafla 2.7).

3.9 Lóðir , Móhella 4

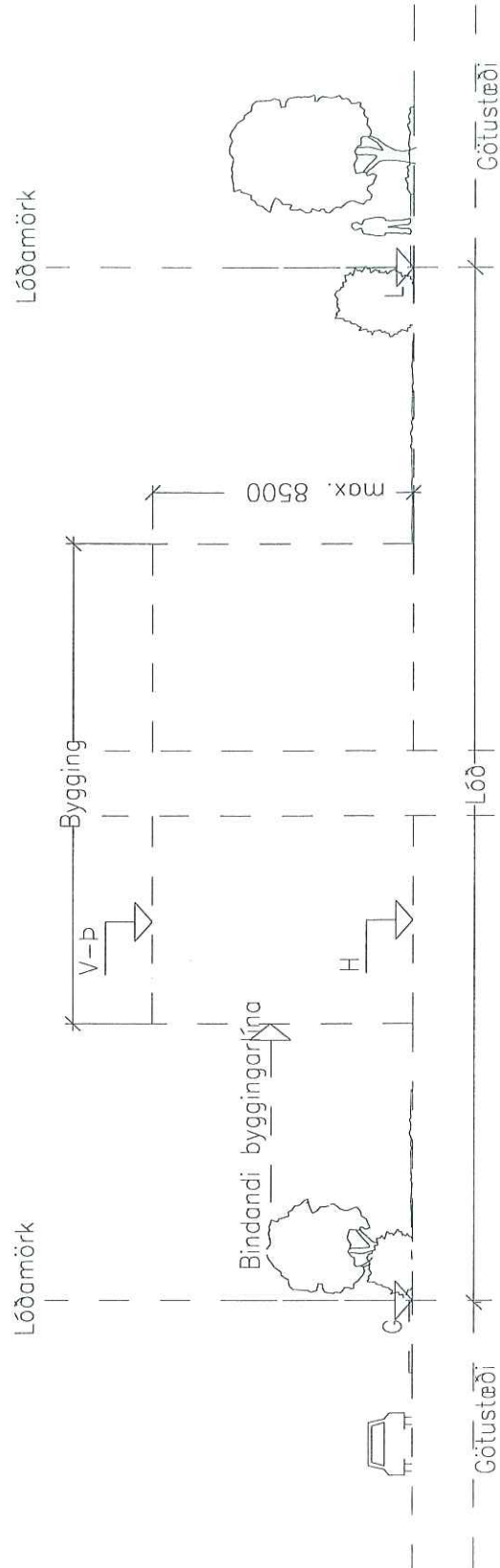
Á lóðinni er aðeins gert ráð fyrir geymsluhúsnæði og þjónustu við það. Að öðru leyti gilda skilmálar skv. 2. kafla .

3.10 Lóðir , Steinhella 15

Á lóðinni er aðeins gert ráð fyrir geymsluhúsnæði og þjónustu við það. Að öðru leyti gilda skilmálar skv. 2. kafla .

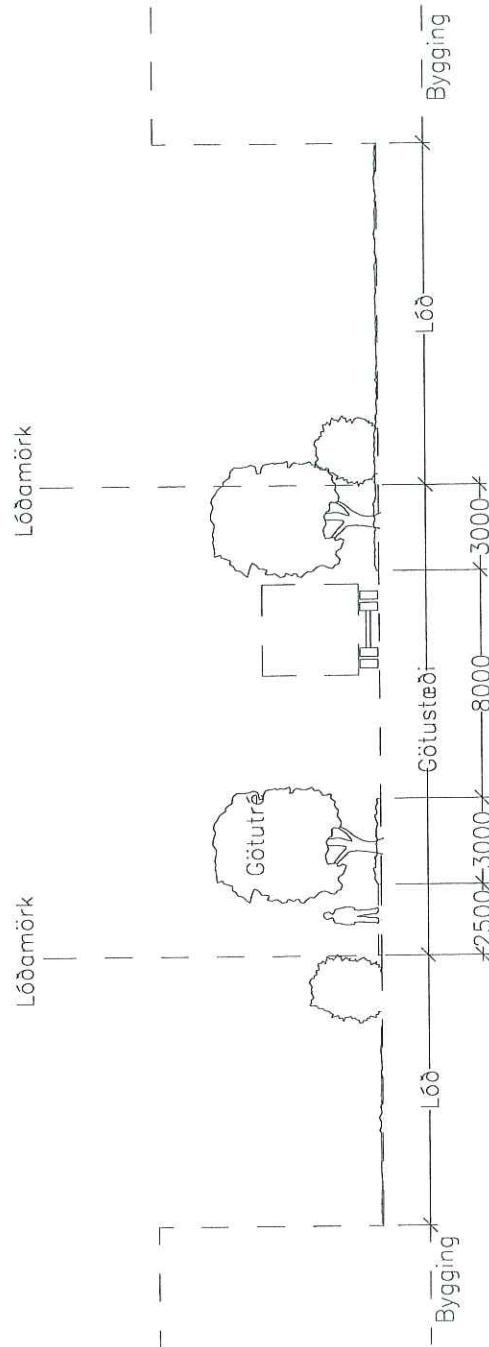
4.0 Skýringarmyndir

Skýringamynd 1 Byggingaskilmálar

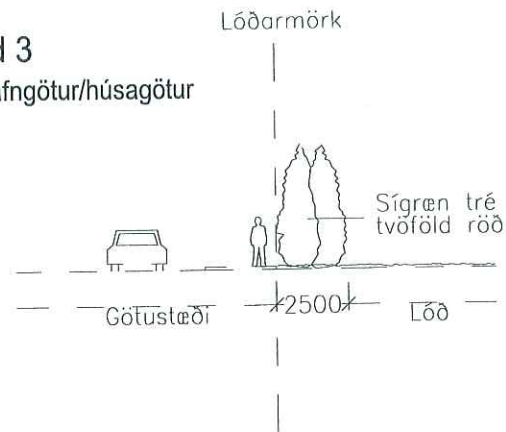


- G = Hæð á lóð við aðkomugötu – gangstétt við lóðarmörk
- L = Hæð á lóð við baklóðarmörk
- H = Hæð á gólfi á aðal hæð byggingar
- V-p = Hæð á útvegg og/eda þaki

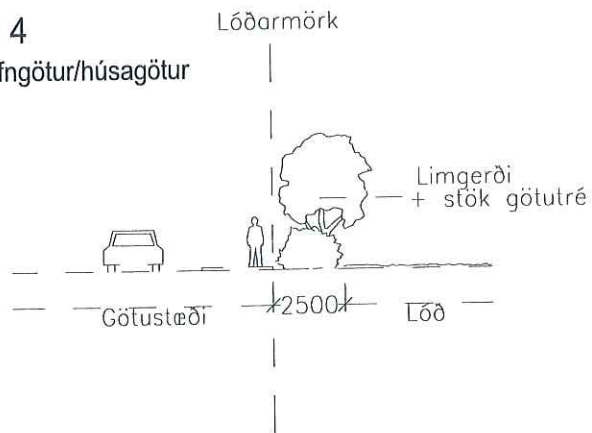
Skýringarmynd 2
Gróðurskilmálar - Tengigata - safn/húsagata



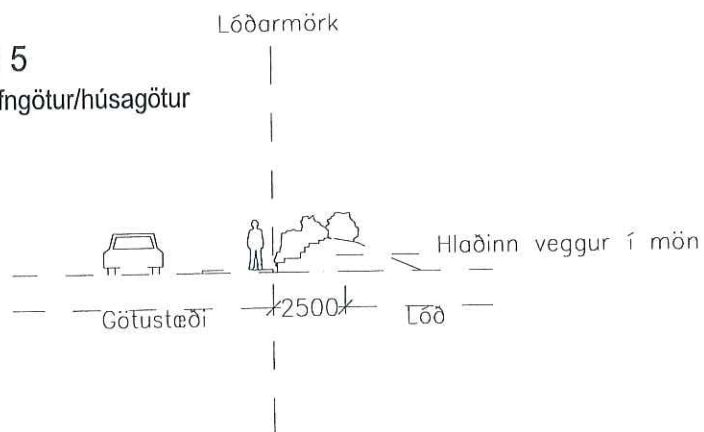
Skýringarmynd 3
Gróðurskilmálar safngötur/húsagötur



Skýringarmynd 4
Gróðurskilmálar safngötur/húsagötur

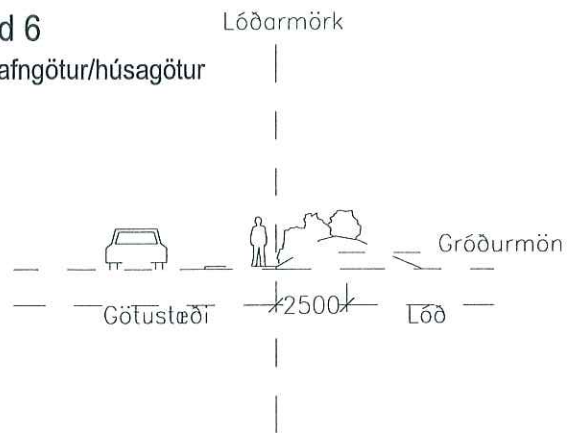


Skýringarmynd 5
Gróðurskilmálar safngötur/húsagötur



Skýringarmynd 6

Gróðurskilmálar safngötur/húsagötur



Skýringarmynd 7

Gróðurskilmálar safngötur/húsagötur

