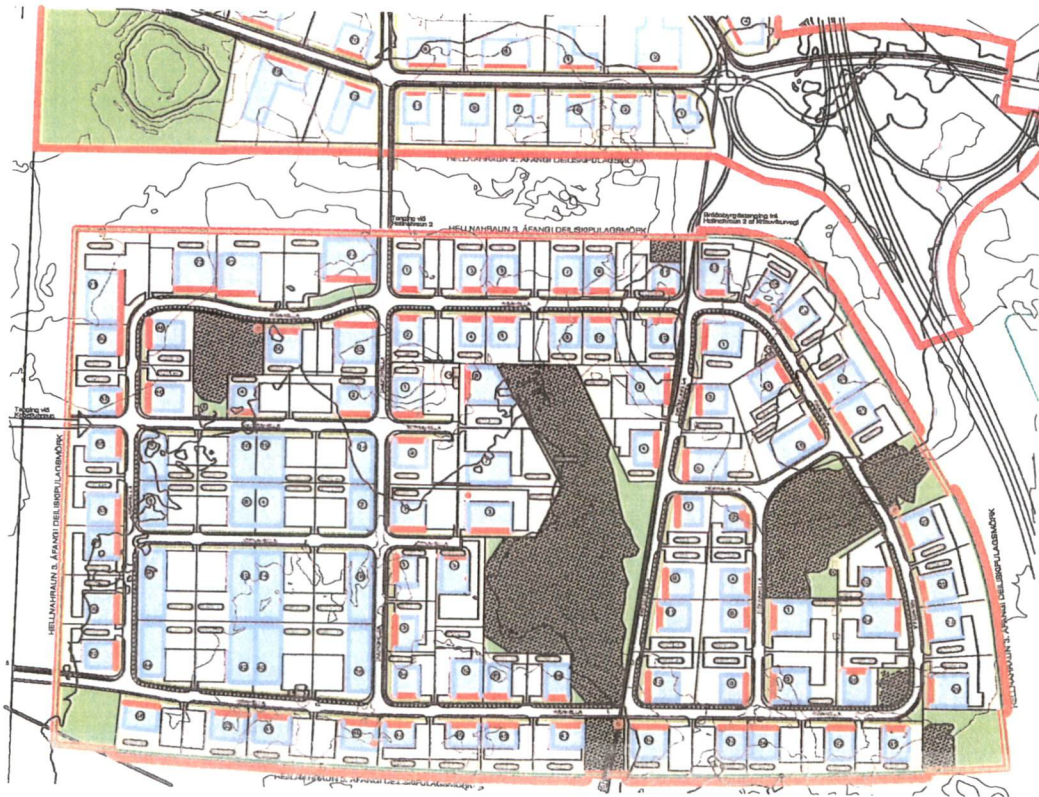


HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR



12.apríl 2007
ÚTGÁFA 0,1

EFNISYFIRLIT

EFNISYFIRLIT	0
0 Breytingar	1
0.0 Almenn	1
0.1 Breyting	1
1 Almennar upplýsingar	2
Almenn	2
1.1 Skipulagsforsendur	2
1.2 Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma	2
1.4 Landslag, gróður og veðurfar	3
1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins	3
1.6 Flokkun atvinnusvæða	4
1.7 Gatnakerfi og bílastæði	4
1.8 Gönguleiðir, almenningsangöngur og grenndarstöðvar	4
1.9 Lóðir	5
2 Almennir skilmálar	6
2.0 Almenn	6
2.1 Hönnun og uppdrættir	6
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð	6
2.3 Byggingareitir - byggingalínur	7
2.4 Húsagerðir	7
2.5 Nýtingarhlutfall	7
2.6 Bílastæði og bílageymslur	8
2.7 Frágangur lóða	9
2.8 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar	9
2.9 Sorpgeymslur	9
3 Sérstakir skilmálar	10
3.0 Almenn	10
3.1 Iðnaðarlóðir og athafnalóðir	10
3.2 Lóðir undir veitustofnanir	10
3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði	10
4 Uppdrættir og skýringarmyndir	

0 Breytingar

0.0 Almenn

Breytingar geta orðið á deiliskipulagsuppráttum og þessum skilmálum eftir að þeir öðlast gildi. Gerð verður grein fyrir þeim í þessum kafla, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingarnar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. *Breytingar á texta og viðbætur verða svartletraðar og skásettar:*

0.1 Breyting

Dags. 12.apríl 2007:

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

Neðangreindur texti tekinn út í kafla 2.1:

1. Fyrst skal leggja inn til byggingafulltrúa fyrirspurnarteikningar í mkv 1:200 eða 1:100. Þar komi fram meginatriði í fyrirkomulagi lóðar, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal lauslega grein fyrir efnis- og litavali bygginga.
2. Að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa og er heimilt að skila inn endanlegum aðalteikningum sbr. 18 gr. í byggingareglugerð nr. 441/1998.

1 Almennar upplýsingar

Almennt

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsupprætti dags. 10.10. 2006, eru hlutar af nýju deiliskipulagi fyrir 3. áfanga athafnasvæðis í Hellnahrauni.

1.1 Skipulagsforsendur

Skipulagið byggir á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005 – 2025. Í endurskoðun aðalskipulagsins eru atvinnusvæðin í Selhrauni, Hellnahrauni og Kapelluhrauni skilgreind eftir umhverfisáhrifum þeirra starfsemi sem þar er ætluð staðsetning, til að koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli atvinnusvæða með tilliti til notkunar þeirra. Sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi iðnaðarhverfanna og ásýnd þeirra gagnvart íbúðabyggingu í austri og Reykjanesbrautinni.

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 í fullu samræmi við stefnumótun aðalskipulags.

Aðrar skipulagsforsendur eru "Deiliskipulag iðnaðarsvæðis í Hellnahrauni" sem var samþykkt þann 16. maí 2000 og "Hellnahrauni 2. áfangi - Deiliskipulag" sem var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 2. maí 2006.

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

Skipulagssvæðið við Hellnahraun 3. áfanga er að hluta til innan bráðabirðamarka þynningarsvæðis frá álverinu í Straumsvík. Svæðinu er skipt eftir hraunbungu í austur og vestur þar sem austurhlutinn lendir utan skilgreindra þynningarmarka.

Þynningarsvæði er svæði umhverfis álver þar sem þynning mengunar á sér stað og mengun getur verið yfir umhverfismörkum eða gæðamarkmiðum.

1.2 Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma

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

Aðalaðkoma að svæðinu verður fyrst um sinn frá framlengingu Dranghellu í iðnaðarsvæði Hellnahrauns 2. áfanga. Svæðið verður síðar tengt við fyrirhugaða

tengibraut vestan megin við iðnaðarsvæði í Kapelluhrauni. sem samtengist Reykjanesbraut. Bráðabirgðatenging við Krýsuvíkurveg verður um aðrein við plangatnamót.

1.4 Landslag, gróður og veðurfar

- Meginhluti skipulagssvæðisins er flatlendi með hraunbollum á stöku stöðum. Skipulagssvæðið er í lítilli hæð yfir sjávarmáli. Hluti hraunsins á svæðinu hefur verið raskað. Svæðið er gamalt helluhraun, vaxið mosapembu, lyngi og kjarri. Helluhraun er sprungið hraun, fast fyrir og þarf stórvirk tæki til þess að vinna á því. Almennt ætti hraunið að vera vel burðarhæft, en nauðsynlegt er að kanna vel undirstöður mannvirkja. Undir yfirborði hraunsins geta leynst gjótur, holrými og hraunhellar. Landslagið á svæðinu hækkar frá austri til vesturs. Vegna hæðarlegu hraunsins (landsins) verður að gera ráð fyrir jarðvegsfyllingum á þeim lóðum sem liggja brattast í landi. Náttúrulegt hraun innan svæðisins fær að halda sér, þar sem það er heilstæðast. Grænt belti miðsvæðis teygir sig til norðurs, suðurs og austurs.

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

1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru þessi:

- Endurskoða skilgreiningu á athafnasvæðum með tilliti til notkunar í ljósi nýrra áherslna á umhverfisgæði.
- Að skapa snyrtilegt og skjólgott umhverfi og milda ásýnd svæðisins gagnvart væntanlegu skipulagi í nágrenninu.
- Að mynda heilsteypt atvinnusvæði úr lóðum af mismunandi stærðum, í snyrtilegu umhverfi, undir iðnað sem ekki er umhverfismengandi.
- 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 með 2m háum mönum eða ósnertum hraunbungum sem verði til framtíðar hluti af “grænu belti” sem umlykur svæðið og tengist ósnertu hrauni.

1.6 Flokkun atvinnusvæða

Deiliskipulag Hellnahrauns 3. áfangi 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, þannig að hvert fyrirtæki geti valið sér það umhverfi sem því hentar best, og komið sé í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli fyrirtækja.

Deiliskipulagið fyrir Hellnahraun 3. áfanga verður í flokki B1 og B2 samkvæmt hinu nýja flokkunarkerfi.

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.

Þær lóðir sem falla undir flokk B1 eru staðsettar austan við götu "D", vestan Krýsuvíkurvegar og teljast til athafnasvæðis samkvæmt skilgreiningu skipulagsreglugerðar. Á athafnasvæði er átt við starfsemi s.s. verslanir, skrifstofur, hreinleg verkstæði s.s. matvælaíðnað, vörugeymslur og aðra þjónustustarfsemi.

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

Leitast er við að bæta ásýnd hverfisins bæði frá tengibrautum umhverfis svæðið og inni í hverfinu sjálfu með því að færa byggingarreiti nær götu og athafnarsvæði aftar í lóð auk mana og/eða ósnortinna hraunbreiðna umhverfis svæðið. Sérstakar kröfur eru gerðar um útlit bygginga, lóðarfrágang og umgengni á jaðarlóðum til að bæta ásýnd hverfisins. Mun skipulags- og byggingarráð skoða byggingarleyfisumsóknir með tilliti til ofangreindra atriða.

1.7 Gatnakerfi og bílastæði

Meginaðkoma að svæðinu í framtíðinni verður um væntanlega tengibraut milli Hellnahrauns og Kapelluhrauns í vestri sem tengist Reykjanesbraut í norðri. Um sinn verður bráðabirgðatenging inn á svæðið frá núverandi iðnaðarsvæði í Hellnahrauni 2. áfanga. Innan svæðisins liggur hringlaga safngata með húsagötum sem tengjast henni. Aðkoma inn á lóðir verður frá safngötunni og frá húsagötum. Bílastæði á svæðinu verða innan lóðamarka hvernar lóðar. Engin almenn bílastæði verða við götur.

1.8 Gönguleiðir, almenningsgöngur og grenndarstöðvar

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

Alls eru 3 fyrirhugaðar stoppistöðvar, fyrir almenningssamgöngur, merktar inn á skipulagsupprátt.

Tvær grenndarstöðvar fyrir flokkun sorps eru merktar inn á skipulagsupprátt.

1.9 Lóðir

Um er að ræða 100 misstórar atvinnulóðir undir léttan hreinlegan iðnað og skylda starfsemi í flokki B1 og B2. Stærð lóða er allt frá um 3300 m² til lóða sem eru um 8800 m² að Samanlögð stærð skipulagðs svæðis er um 58 ha., um 20ha er skilgreint sem athafarsvæði í flokki B1 og 38ha skilgreint sem iðnaðarsvæði í flokki B2. Gert er ráð fyrir 5 lóðum undir veitustofnanir. Endanleg stærð lóða verður ákveðin við gerð hæða- og mæliblaða.

2 Almennir skilmálar

2.0 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir alla lóðir á svæðinu. Starfsemi á svæðinu mun tilheyra flokki B1 og B2. Um er að ræða léttan hreinlegan iðnað, verslanir, skrifstofur og skylda starfsemi, sjá nánar kafla 1.6.

Áskilinn er réttur til minniháttar breytinga á deiliskipulaginu í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kann að gilda. Þakniðurföll skulu tengjast regnvatnslögn byggingar. Bakrásarvatn hitaveitu skal veita í ofanvatns-fráræsi.

Á aðaluppdráttum (byggingarnefndarteikningum) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Að auki skal leggja fram lóðaruppdrátt sem sýnir skipulag lóðar í aðalatriðum, fyrirkomulag gróðurs sbr. frágang lóða í kafla 3.4. 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.

Byggingar sem eru á sömu lóð skulu hannaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Byggingareitur er annars vegar sýndur með bundinni byggingalínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingalínu (brotin lína). Byggingar skulu standa innan byggingareits. Bindandi byggingalína þýðir að amk. 40% byggingarinnar skuli vera í 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 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.

2.3 Byggingareitir - byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra. Byggingarreitir eru reiknaðir sem 2 hæðir á lóðum. Bindandi byggingalína er á hluta byggingareitsins og skal a.m.k. 40% 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.

2.4 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálsar 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-Þ) frá aðalgólfi (H) er 8.5 metrar, sjá nánar skýringamynd 1. Varðandi húsagerðir á lóðum undir veitustofnanir, sjá kafla 3.2.

Heimilt er að sækja um frávik 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. *Verður þá farið með breytinguna sem óverulega deiliskipulagsbreytingu og hún grenndarkynnt.*

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 jaðarlóðum verða 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 þeirra og efnisval. 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.

2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum í flokki B1 er almennt allt að 0.6 og í flokki B2 er almennt allt að 0.5 og er þá reiknað með að byggingar eru 2 hæðir. Sjá sérskilmála fyrir veitustofnanir og lóðir í flokki B1.

SÉRSTAKIR SKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR Í FLOKKI B1

Lóðir - yfirlit

Lóð nr.	Lóð m ²	Hæðir	Byggingar reitur m ²	Hámarks brúttó gólfplötur	Fjöldi Bílastæða	Hámarks nýtingar hlutfall
A-gata 13	3861	2	2317	1158	77	0.60
A-gata 15	3925	2	2355	1177	78	0.60
A-gata 17	4370	2	2622	1311	87	0.60
A-gata 19	4892	2	2935	1467	97	0.60
A-gata 21	4884	2	2930	1465	97	0.60
A-gata 23	4177	2	2506	1253	83	0.60
A-gata 25	4224	2	2534	1267	84	0.60
A-gata 27	4570	2	2742	1374	91	0.60
A-gata 29	4896	2	2938	1469	98	0.60
A-gata 31	4341	2	2604	1302	87	0.60
A-gata 33	3643	2	1821	910	61	0.60
A-gata 35	3788	2	2273	1136	75	0.60
A-gata 37	3824	2	2294	1147	76	0.60
A-gata 39	4466	2	2680	1340	89	0.60
A-gata 16	4016	2	2410	1205	80	0.60
A-gata 18	4691	2	2815	1407	94	0.60
A-gata 22	3969	2	2381	1191	79	0.60
A-gata 24	4713	2	2829	1414	94	0.60
A-gata 26	3360	2	2016	1008	67	0.60
G-gata 1	4969	2	2981	1490	99	0.60
G-gata 3	4917	2	2950	1475	98	0.60
G-gata 2	2694	2	1616	808	54	0.60
G-gata 4	3122	2	1873	936	62	0.60
G-gata 6	3434	2	2060	1030	69	0.60
G-gata 8	3597	2	2158	1079	72	0.60
D-gata 1	5463	2	3278	1639	109	0.60
D-gata 3	3135	2	1724	862	57	0.55
D-gata 5	4672	2	2803	1402	93	0.60
D-gata 7	2926	2	1463	732	48	0.50
D-gata 9	3201	2	1600	800	53	0.50
D-gata 11	3509	2	1930	965	64	0.55
D-gata 13	3630	2	1996	998	66	0.55

2.6 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 iðnaðarlóðum, en eitt bílastæði á hverja 30 m² á athafnalóðum.

Á lóðum fyrir geymsluhúsnæði 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 30/50 m² verði geymsluhúsnæðinu breytt fyrir aðra starfsemi. Að

minsta kosti eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal fylgja hverri byggingu, sem næst aðalinngangi. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.

2.7 Frágangur lóða

Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang innan lóða. Í úthlutunarskilmálum verður gefinn frestur á lóðarfrágangi. Verði ekki farið eftir ákvæðum í úthlutunarskilmálum hefur Hafnarfjarðarbær rétt á að leysa til sín lóðir eða beita dagsettum þar til ákvæði hafa verið uppfyllt.

Sjá nánar kafla 3.3, lóðarfrágangur.

2.8 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar

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

2.9 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingareglugerðar. Við hönnun sorpgerðis/aðstöðu skal gert ráð fyrir sorpflokkun. Gera skal ráð fyrir flokkun í algengustu endurvinnsluflokka, s.s. blöð, pappír, bylgjuþappa, fernur málma og plastumbúðir. Taka má mið af flokkun úrgangs á móttökustöðvum SORPU. Sýna skal sérstaklega staðsetningar sorpgáma á afstöðumynd. Sjá nánar kafla 3.3, lóðarfrágangur.

3 Sérstakir skilmálar

3.0 Almenn

Lýst er sérstökum skilmálum sem gilda fyrir byggingar og mannvirki á atvinnulóðum, sjá dæmigerðar skýringamyndir 1 - 6 sem sýna í meginatriðum afstöðu bygginga að götu og lóðarmörkum, hæðir og skýringar á gróðursetningu innan lóða og í götustæði.

Um lóðir undir veitustofnanir á svæðinu gilda aðrir skilmálar en gilda um atvinnulóðir.

3.1 Iðnaðarlóðir og athafnalóðir

Í samræmi við markmiðssetningu þessa deiliskipulags skal vanda sérlega til ásýndar hverfisins gagnvart Ofanbyggðarvegi, Krýsuvíkurvegi og tengibrautinni og þarf þar að gera sérstakar kröfur um ásýnd húsa og frágang jaðarlóða. Byggingarleyfisumsóknir skulu að mati skipulags- og byggingarráðs uppfylla ofangreindar kröfur.

Að öðru leyti gilda skilmálar skv. 2. kafla.

3.2 Lóðir undir veitustofnanir

Lóðir fyrir veitustofnanir eru dreifðar á 5 lóðum í hverfinu og eru 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. Endanleg stærð lóðanna kemur frá á mæliblöðum.

3.3 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 gildandi skipulögum á iðnaðar og athafnarsvæðum. Á skýringamyndum 1 – 5 eru sýndir ýmsir möguleikar á frágangi við lóðarmörk. Gróður og trjábelti skal vera minnst 2 m breytt og liggja 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 uppgæfnar 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 (bygginganevndarteikningum) 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 lóðaðfrágang í lóðarleigusamningum, sem hljóðar svo:

Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt uppdrætti, sem byggingarnefnd samþykkir. Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi í heild þ.m.t.

i) Gróðri og girðingum.

ii) Hugsanlegum hljóðvarnargörðum og frágangi þeirra.

iii) Vörnum gegn hugsanlegu foki efna frá framleiðslu og hráefni.

iv) Vinnusvæði fyrir ýmsa þætti starfseminnar og frágangi þeirra m.t.t. mengunar.

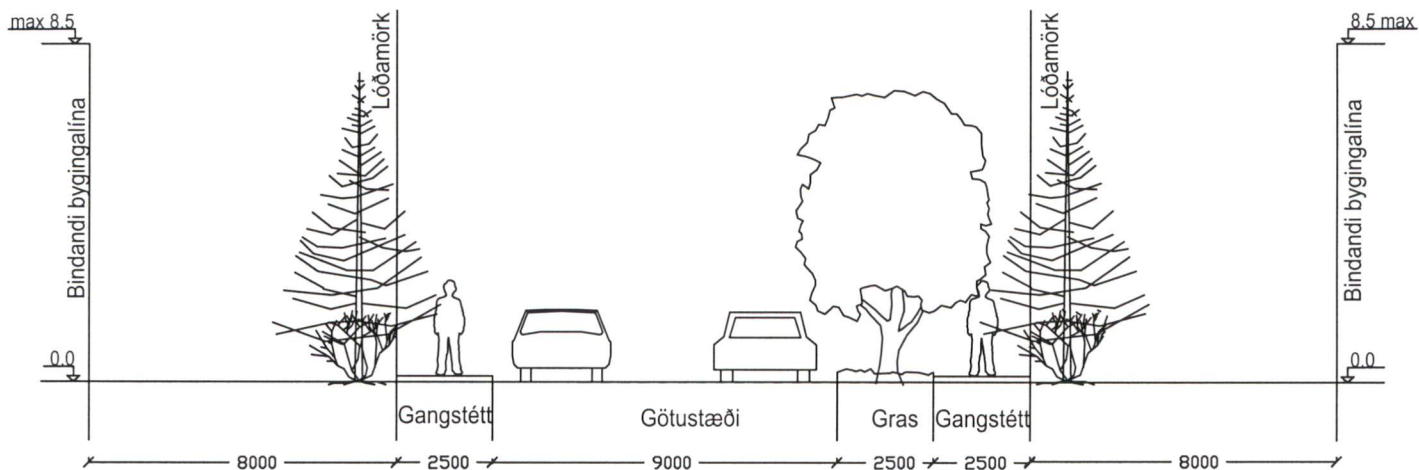
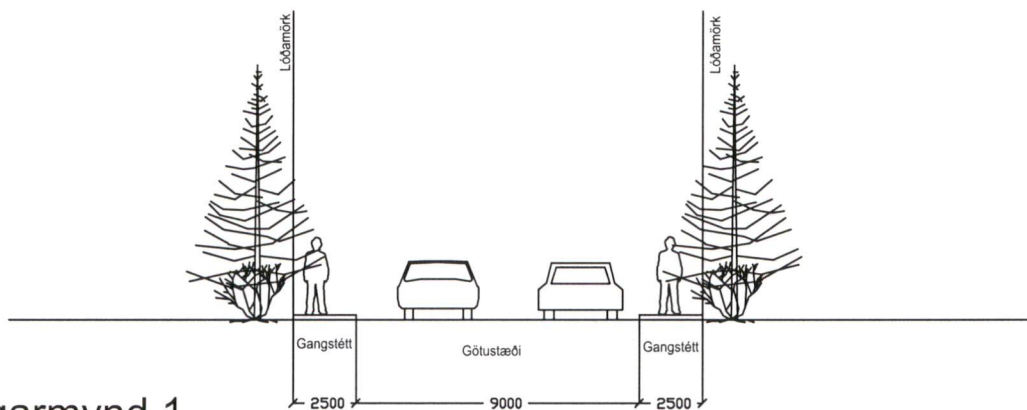
v) Ráðstöfun úrgangsefna og meðhöndlun þeirra innan lóðar.

Lóðarhafa er ljós sá vilji bæjaryfirvalda, að gróður sé notaður til umhverfislegrunar, 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 uppgefinn tímafrest í lóðaleigusamningi. Ef þurfa þykir, að dómi bæjaryfirvalda, er leigutaki skyldugur að girða lóðina og þá í því formi, er byggingaryfirvöld bæjarins samþykkja.

Á uppdrætti skal sýna staðsetningu trjáa, runna og gróðurs. Sjá nánar skýringamyndir 1-5 sem sýna ýmsa valkosti.

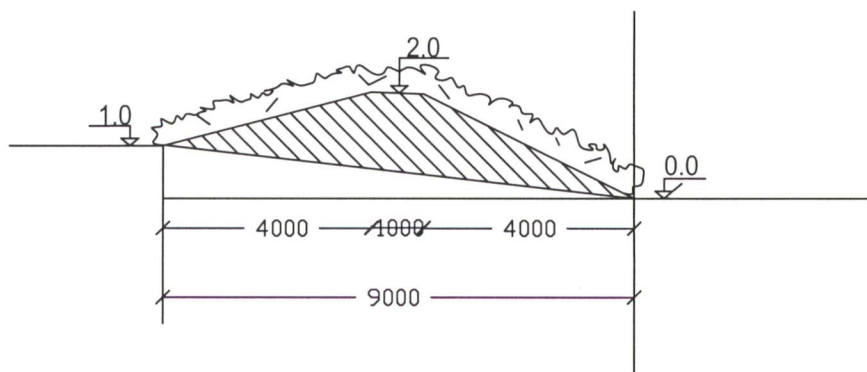
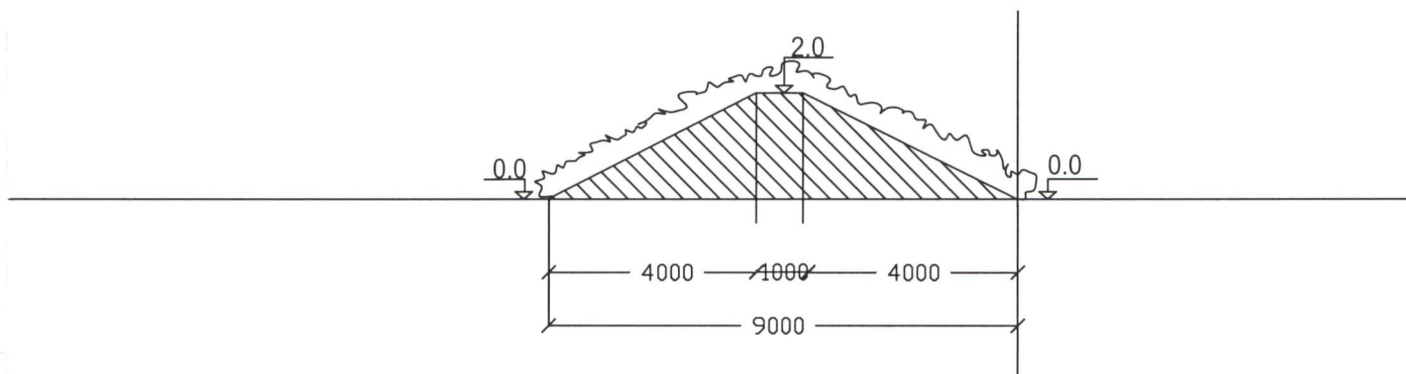
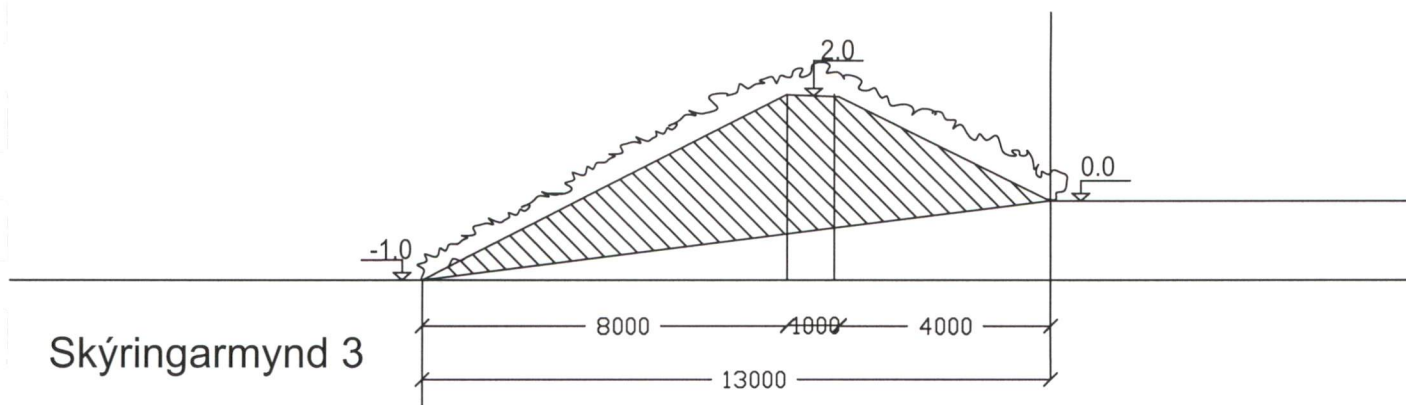
Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Skerma skal sorpgeymslur og gáma af á a.m.k þremur hliðum með vegg sem er jafn hár eða hærri en geymslurnar/gámarnir. Ef um útilager á lóð er að ræða ber einnig að skerma það svæði af með amk. 2 metra háum vegg.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

Skýringarmynd 1



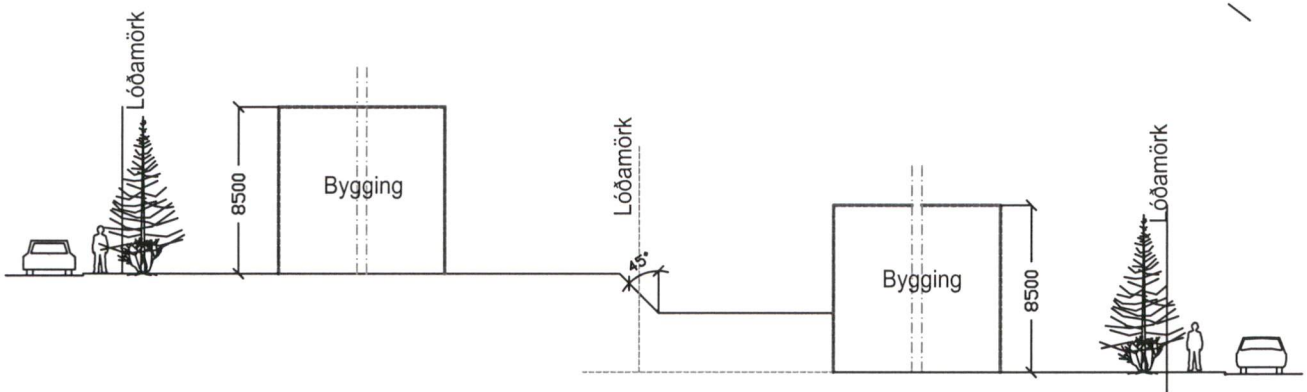
Skýringarmynd 2

FRÁGANGUR GÖTUMYNDNA



Skýringarmynd 5

FRÁGANGUR Á LÓÐARMÖRKUM



Skýringarmynd 6

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM
FRÁGANGUR Á LANDHALLA