
Molduhraun, Garðabæ

Deiliskipulag

Skipulagslýsing
Skipulagsskilmálar



Skipulagsvinna:
Arkitektar Pálmar Ólason og Einar Ingimarsson
Lynghálsi 3, 110 Reykjavík

útg. 0.2 sept. 2019

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð skv. 41. gr. og 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar

þ. _____

og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þ. _____

Önnur skipulagsgögn:

Uppdráttur A2: MOLDUHRAUN, GARÐABÆ - DEILISKIPULAG
Útg. 0.2 2019, dags. 18.09.2019

Uppdráttur A2: MOLDUHRAUN, GARÐABÆ - DEILISKIPULAG
Útg. 0.2 2019, dags. 18.09.2019
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR, YFIRLIT BREYTINGA

Eldri samþykktir um skipulag - sem falla úr gildi:

. Molduhraun - iðnaðar-, verslunar- og þjónustuverfi, samþ. í bæjarstjórn 22. maí 1997

Yfirlit um breytingar

frá skipulagsgögnum útg. 1997

07.05.2019

Skipulagslýsing

- . Númer efnisgreina breytast.
- . Grein 1.1 Inngangur, bætist við.
- . Grein 1.2 Gögn skipulagsins. Var áður grein 1.4
- . Grein 1.3 - 1.15 eru nýjar.

Skipulagsskilmálar

- . Inngangsorð bætast við.
- . Grein 2.1.1 Mæli- og hæðarblöð.. Bætist við.
- . Grein 2.1.2 Nýtingarhlutfall. Var áður grein 2.1 og breytist.
- . Grein 2.1.3 Framkvæmdir - tímamörk. Bætist við
- . Grein 2.1.4 Frágangur lóða. Var áður grein 2.6 og 2.8 og breytist.
- . Grein 2.1.5 Aðkomur að lóðum og bílastæði. Var áður grein 2.2 og 2.3 og breytist.
- . Grein 2.1.6 Athafnasvæði á lóðum. Var áður grein 2.5 og breytist.
- . Grein 2.1.8 Tengibrunnar. Bætist við.
- . Grein 2.2.1 Byggingarreitur. Var áður grein 3.1.
- . Grein 2.2.2 Hæðakótar. Var áður grein 3.2.
- . Grein 2.2.3 Sorpgeymslur. Var áður grein 3.3.
- . Grein 2.2.4 Skilti. Bætist við.

Uppdrættir

- . Blaðstærð uppdráttu breytist úr A1 í A2.
- . Grafísk framsetning breytist.
- . Samþykktar deiliskipulagsbreytingar, sbr. lista í viðauka, hafa verið færðar inn á uppdrátt.
- . Mörk skipulagssvæðis breytast, norðurhluti svæðisins stækkar lítillega.

Gatnakerfi:

- . Gatnakerfi innan hverfis er óbreytt en fyrirhugaðar vegtengingar frá Álfanesvegi verða um hringtorg.
- . Sýnd er ný útfærsla fyrirhugaðra mislægra gatnamóta Álfanesvegur og Reykjanesbrautar.
- . Sýnd eru mislæg gatnamót, sem gerð hafa verið frá Reykjanesbraut að Kaupþúni, þar sem tenging var einnig gerð að Molduhrauni.
- . Gert er ráð fyrir aðrein inn á Álfanesveg til suðurs frá slökkvistöð við Skútahraun í Hafnarfirði.

Lóðir:

- . Gerð er ný lóð, Garðahraun 1, þar sem áður var opið svæði
 - . Lóðin Vesturhraun 1 stækkar þar sem mörk við Hafnarfjörð hafa breyst.
 - . Lóðirnar Vesturhraun 3 og 5 og Suðurhraun 6 og 10 stækka vegna aðlögunar að hraunjaðri
 - . Minni háttar breytingar eru á lóðamörkum vegna hringtorga á Álfanesvegi og vegna stofnstígs frá Garðahrauni
 - . Byggingarreitir stækka þar sem stærðir lóða hafa breyst.
 - . Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram öllum hraunjöðrum.
 - . Sýndir eru stofnstígar um hverfið.
-

Molduhraun

Deiliskipulag

Útgáfa 0.2 sept. 2019

Efnisyfirlit

1 Skipulagslýsing

1.1	Inngangur	3
1.2	Gögn skipulagsins	5
1.3	Mörk deiliskipulagssvæðis	5
1.4	Lýsing staðháttar	5
1.5	Stefna aðalskipulags	5
1.6	Takmarkanir á landnotkun	6
1.7	Markmið skipulagsins	6
1.8	Skipulag lóða	6
1.9	Gatnakerfi	7
1.10	Stígar	7
1.11	Útivistarsvæði	8
1.12	Leiðir almenningsvagna	8
1.13	Verslun og þjónusta	8
1.14	Samfélagsþjónusta	8
1.15	Hljóðvarnir	8

2 Skipulagsskilmálar

2.1	Lóðir	9
2.1.1	Mæli- og hæðarblöð	9
2.1.2	Nýtingarhlutfall	9
2.1.3	Framkvæmdir - tímamörk	9
2.1.4	Frágangur lóða	10
2.1.5	Aðkomur að lóðum og bílastæði	10
2.1.6	Athafnasvæði á lóðum	10
2.1.7	Fráveitulagnir og tengibrunnar	10
2.1.8	Mengunarvarnir	11
2.2	Hús	
2.2.1	Byggingarreitur	11
2.2.2	Hæðarkótar	11
2.2.3	Sorpgeymslur	11
2.2.4	Skilti	11
2.2.5	Skilmálar um notkun húsa	12

3 Viðaukar

3.1	Yfirlit um skipulagsbreytingar 1998-2017	13
3.2	Gatnaþversnið í Molduhrauni	14

3.3	Gatnaþversnið í vegsvæði fyrirhugaðs Álftanesvegar	16
3.4	Flatarmál húsa og lóða og nýtingarhlutfall (okt. 2018)	17
3.5	Eldri skipulagsskilmálar ofl.	18
	- Um fyrstu drög að skipulagi	
	- Deiliskipulag hraunsvæðis - Greinargerð	
	- Iðnaðarhverfi sunnan Flata - Greinargerð vegna hugmynda um breytt skipulag	
	- Tillaga að skilmálum fyrir iðnaðarhverfi á hraunsvæði sunnan Flata	
	- Molduhraun, iðnaðar- og þjónustuhverfi - Byggingarskilmálar 31.03.89	
	- Auglýsing um staðfestingu á breytingu á áður staðfestu deiliskipulagi Molduhrauns í Garðabæ (Félagsmálaráðuneytið 5. jan. 1990)	
	- Molduhraun, iðnaðar- verslunar- og þjónustuhverfi - Deiliskipulag, skipulagsskilmálar, endurskoðun júlí 1997	

1 Skipulagslýsing

1.1 Inngangur

Fyrstu drög að skipulagi fyrir iðnaðar- og þjónustuhverfi í Molduhrauni voru unnin af arkitektunum Pálmari Ólasyni og Stefáni Benediktssyni og kynnt á fundi skipulagsnefndar Garðahrepps 16. febr. 1982.

Nýting á suðurhluta hraunsvæðis Garðahrauns, sunnan við íbúðahverfið Flatir, var talin raunhæf þar sem landbrot hafði orðið við efnistöku. Hugsanleg mörk skipulagssvæðis til norðurs yrðu þannig, að ekki yrði gengið meira á óhreyft hraun í átt að Flötum en til suðurs og vesturs yrðu mörk samsíða fyrirhugaðri, nýrri stofnbraut, Reykjanesbraut, og framhaldi Álftanesvegar, frá Engidal. Á svæðinu var áfram gert ráð fyrir efnistöku og landhæð lækkuð um nokkra metra og myndi það draga úr ásýnd að fyrirhuguðu hverfi, sem ætlað var fyrir stórar iðnaðar- og þjónustubyggingar.



Skipulagsuppráttur dags. maí / júní '83.

Fyrsta útgáfa skipulagsins var samþykkt í skipulagsnefnd 3. júní 1983 og staðfest í bæjarstjórn 9. júní 1983. Tvö iðnfyrirtæki fengu úthlutað stórum lóðum og hófu þar starfssemi. Ekki virtist vera frekari eftirspurn eftir lóðum og 1988 var því ákveðið að endurskoða skipulagið, sem var þá unnið af arkitektunum Pálmari Ólasyni, Einari Ingimarssyni og Nikulási Úlfari Mássyni. Nýtt skipulag var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 15. mars 1988 og staðfest í bæjarstjórn Garðabæjar 16. júní 1988.

Samþykktar voru breytingar á deiliskipulaginu, bæði þar sem lóðum var skipt í fleiri lóðir og einnig þar sem lóðir voru sameinaðar. Skipulagið var síðan endurskoðað í heild af arkitektunum Pálmari Ólasyni og Einari Ingimarssyni og ný skipulagsgögn samþykkt í skipulagsnefnd 14. maí 1997 og staðfest í bæjarstjórn 22. maí 1997.

Á endurskoðuðu deiliskipulagi hafa síðan verið samþykktar rúmlega 30 breytingar og var því orðið tímabært að gera ný skipulagsgögn.

Helstu breytingar nú eru:

- . Skipulagssvæði stækkar. Raskað hraun við norðurhluta og skiki sem áður var hluti af landi Hafnarfjarðar bætast við skipulagssvæðið og einnig svæði vestan Álftanesvegar, sem áður var óbyggt svæði.
- . Ýmis ákvæði skilmála breytast.

1.2 Gögn skipulagsins

- . Skipulagslýsing þessi
- . Skipulagsskilmálar
- . Skipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000
- . Skýringaruppráttur, með skýringum um breytingar, í mælikvarða 1:2000

1.3 Mörk deiliskipulagssvæðis

Skipulagssvæðið markast að vestanverðu af bæjarmörkum við Hafnarfjörð, að norðan og austan af hraunkanti Garðahrauns og að sunnan veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar.

1.4 Lýsing staðhátta

Allur grunnur hverfisins er hraun sem hefur verið lækkað um 3-5 metra frá yfirborði óhreyfðs lands í kring og eru lóðir í landhæð 26 - 31 m.



Hús við Austurhraun. Til vinstri hraunfláki milli Austurhrauns og Reykjanesbrautar.

1.5 Stefna aðalskipulags

Á aðalskipulagsupprætti er skipulagssvæðið auðkennt sem athafnasvæði og gildir um það eftirfarandi skilgreining:

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

1.6 Takmarkanir á landnotkun

Norðan við hverfið er Garðahraun efra, hraunsvæði sem friðlýst var árið 2014. Markmið friðlýsingarinnar er að stofna fólkvang, útivistarsvæði í þéttbýli, þar sem jarðmyndanir, gróðurfar, fuglalíf og menningarminjar, m.a. fornar rústir eru verndaðar. Með friðlýsingunni eru tryggðir möguleikar til útivistar, náttúruskoðunar og fræðslu í náttúrulegu umhverfi.

Friðlýsta svæðið nær fast upp að skipulagsmörkum Molduhrauns og er því lögð áhersla á að við frágang lóða sé unnið að aðlögun á milli lóðamarkanna og friðlýsta svæðisins. Í skilmálum hefur verið kvöð um gróðurbelti á þessum mörkum og er hún nú skilgreind betur og nær eftir endilöngum mörkum hverfisins meðfram hrauninu.

Við jaðra skipulagssvæðis eru skráðar minjar á tveimur stöðum, við norðurlóðamörk Vesturhrauns 3 og atvinnubótavegur, sem nánar er fjallað um í grein 1.11 um útivistarsvæði.



Hraunjaðar meðfram norðurmörkum skipulagssvæðis. Lækkun lands dregur úr ásýnd að hverfinu.

1.7 Markmið skipulagsins

Markmið skipulagsins eru að uppfæra eldri skipulagsgögn og bæta við ákvæðum eftir þörfum í samræmi við Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, sem samþykkt var í bæjarstjórn Garðabæjar 5. okt. 2017.

1.8 Skipulag lóða

Norðvesturhluti svæðisins hefur frá upphafi verið ætlaður fyrirtækjum, sem þurfa stórar lóðir og eru þær flestar á bilinu 10.000 - 20.000 m². Á suðausturhluta, sem er nær Reykjanesbraut, voru í fyrstu minni lóðir, á bilinu 2.500 - 15.000 m², þar til 9 lóðir voru sameinaðar fyrir lóðina Austurhraun 9, sem er rúmlega 50.000 m². Flestar aðrar lóðir á þeim hluta eru nú á bilinu 3.000 - 10.000 m².

Einkenni skipulags á suðausturhluta er að á flestum lóðum eru tvöföld bílastæði meðfram húsa-götum og er kvöð um umferð á milli bílastæða. Skipulagið er meðal annars álitid heppilegt fyrir almenna verslun og þjónustu.

Hverfið er nú nánast fullbyggt, en gera verður ráð fyrir að einhverjar breytingar muni þurfa að gera á skipulagi eftir því sem starfsemi breytist á lóðum, en á því munu þó vera takmarkanir, sem byggja á ákvæðum um nýtingarhlutfall, þörf fyrir bílastæði, athafnasvæði á lóðum og fleira.

Í upphaflegum skilmálum (samþ. í bæjarstjórn 22.05. '97) var í grein 2.7 tiltekið að mörk lóða meðfram hraunjaðri skyldu vera á óhreyfðu landi, þannig að fláar niður að lóðum væru innan lóðamarka. Nú er sú breyting gerð að fláar verða utan lóðamarka og að þar verði plantað trjágróðri.

1.9 Gatnakerfi

Reykjanesbraut er stofnbraut og eru tengingar frá henni um mislæg gatnamót að Molduhrauni austanverðu og Urriðaholti /Kauptúni. Gert er ráð fyrir mislægum gatnamótum við Álftanesveg, sem verður tengibraut til norðurs meðfram bæjarmörkum við Hafnarfjörð, að Engidal. Gatnaaðkomur að hverfinu eru nú frá áðurnefndum mislægum gatnamótum við Reykjanesbraut og um Garðahraun, sem er framhald götunnar Flatahrauns í Hafnarfirði. Einnig er gert ráð fyrir aðkomu um Vesturhraun frá framhaldi Álftanesvegar.



Lóðir við Austurhraun. Í fjarska til hægri, aðkoma frá Reykjanesbraut úr norðri.

1.10 Stígur

Stofnstígur er meðfram Austurhrauni, samsíða Reykjanesbraut, og tengist hann stígum að Hafnarfirði og Kauptúni. Annar stofnstígur er meðfram götum, þvert um hverfið, til norðurs, og síðan um Garðahraun. Aðrar gönguleiðir eru meðfram öllum húsagötum.



Stofnstígur frá Garðahrauni við lóðamörk Miðhrauns 2.

1.11 Útivistarsvæði

Norðan við hverfið er Garðahraun og liggja um það malbikaðir og raflýstir stígar, sem tengjast Flatahverfi, Lundum og yfir Reykjanesbraut að Urriðaholti. Þó að hraunið sé víða úfið, eru þar kjörin útivistarsvæði og gamlir, merkir landamerkjapunktur, Hádegishóll og Miðaftanshóll og einnig svokallaður atvinnubótavegur, sem hlaðinn var frostaveturinn mikla 1918 og er nú vel nothæf gönguleið.

1.12 Leiðir almenningsvagna

Leiðir almenningsvagna eru um Austurhraun, Garðahraun og síðan Flatahraun í Hafnarfirði og eru 5 biðstöðvar í hvora átt.

Leið 21, úr Mjódd að Firði í Hafnarfirði, ekur um Garðahraun Suðurhraun og Austurhraun.

Leið 43, hringleið í Hafnarfirði, milli Norðurbæjar og Setbergs, ekur um Garðahraun og Álfanesveg.

1.13 Verslun og þjónusta

Nálægasta þjónustusvæði er Kaupún, rétt austan Reykjanesbrautar.

1.14 Samfélagsþjónusta

Hverfið er atvinnusvæði og er þar engin samfélagsþjónusta.

1.15 Hljóðvarnir

Ekki er talin þörf á sérstökum hljóðvörnum vegna bílaumferðar um Reykjanesbraut.

Áskilinn er réttur til að koma fyrir hljóðvörnum, veggjum eða jarðvegsmönnum, ef sýnt verður fram á nauðsyn þess.



Reykjanesbraut, til norðurs hverfið í Molduhrauni.

2 Skipulagsskilmálar

fyrir iðnaðar- verslunar- og þjónustulóðir

Ákvæði skilmála þessara ná til framkvæmda sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skilmálanna.

Ákvæði skilmálanna hafa ekki áhrif á byggingarleyfi sem áður hafa verið veitt á einstökum lóðum.

Með skipulaginu er ekki verið að heimila framkvæmdir á lóðum, byggingar eða annað, sem gerðar hafa verið án byggingarleyfis.

2.1 Lóðir

2.1.1 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð og kvaðir, t.d. um umferð, gróft, lagnir, sprengda svelgi fyrir regnvatn, rotþrær þar til holræsa-kerfi hefur verið tengt, gróður ofl..

Hæðarblöð sýna bindandi hæðarkóta á gólfi húss, götu- og gangstéttarhæðir (G-kóta), endanlegar landhæðir á öðrum lóðamörkum (L-kóta), og ýmsar hæðir, sem skylt er að taka tillit til. Þar koma einnig fram staðsetning og hæðir á tengipunktum við frárennslis- og vatnslagnir.

2.1.2 Nýtingarhlutfall

Grunnflötur húsa má að hámarki nema 50% af stærð lóða, en nýtingarhlutfall er mest 0,8.

Frávik frá grein þessari eru tiltekin í Viðaukum, grein 3.1.

2.1.3 Framkvæmdir - tímamörk

Bygging húss skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal framkvæmdum við hús að utan og grófjöfnun lóðar að fullu lokið eigi síðar en tveimur og hálfu ári eftir að byggingaframkvæmdir hefjast.

Áður en framkvæmdir eru hafnar, skal lóðarhafi gera tímaáætlun um alla framkvæmdina og skila til byggingarfulltrúa, til samþykktar.

Við framkvæmdir er eingöngu heimilt að nota eigin lóð sem vinnusvæði og skal þar jafnframt viðhafa ítrustu snyrtimennsku í hvívetna. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlægð á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

Ef rífa skal hús eða annað mannvirki og byggja nýtt í þess stað, skal eldra hús ekki rífið fyrr en að undangenginni húsakönnun, lokinni samþykkt á nýjum bygginganefndarteikningum og að fengnu starfsleyfi frá heilbrigðisfulltrúa. Niðurrif húss skal ekki taka lengri tíma en 12 mánuði og mun byggingarfulltrúi annast eftirlit með þeirri framkvæmd.

Þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt niðurrif húss og tímaáætlun munu þau gögn verða kynnt viðkomandi nágrönnum og þeim gefinn kostur á að leggja fram álit sitt.

2.1.4 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktu uppdrætti. Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt. Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að láta ljúka framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

Hæðarsetningar lands innan lóða skal laga að náttúrulegu landslagi eins og frekast er unnt og einnig skal hæð lóða við lóðamörk, að opnum svæðum, algjörlega falla að náttúrulegu landslagi.

Frágang að aðliggjandi lóðamörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa viðkomandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á þeim lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulagsnefndar.

Kvaðir eru um gróðurbelti (trjágróður) á tveggja metra breiðu svæði á lóðamörkum, meðfram öllum húsagötum, og eru þær sýndar á mæliblöðum.

2.1.5 Aðkomur að lóðum og bílastæði

Aðkomur að lóðum er einungis leyfðar um innkeyrslur frá viðkomandi húsagötum eins og eru þær sýndar á skipulagsuppdrætti.

Reikna skal með að lágmarki einu bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfflatar í atvinnuhúsnæði, 35 m² í verslunar- og skrifstofuhúsnæði og 150 m² geymsluhúsnæðis. Ekki má telja sem bílastæði svæði framan við lager- eða innaksturshurðir. Á hverri lóð skal vera a.m.k. eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Bílastæði skulu að jafnaði vera götumegin við hús, og skal alltaf ekið að þeim um innkeyrslur lóðanna. Kvaðir eru víða um umferð á milli bílastæða framan við hús og eru þær sýndar á mæliblöðum. Engin almenn bílastæði eru við götur.

Ef sýnt er fram á með óyggjandi rökstuðningi, að ekki sé þörf á þeim fjölda bílastæða, sem skilmálar kveða á um, getur skipulagsnefnd heimilað færri bílastæði en lágmarksákvæði kveða á um. Þó skal sýna fram á hvernig uppfylla megir lágmarksákvæði um bílastæðafjölda á lóðinni og getur skipulagsnefnd ef aðstæður breytast, krafist þess að þau bílastæði verði útbúin að hluta eða öll.

2.1.6 Athafnasvæði á lóðum

Athafnasvæði á lóðum skulu að jafnaði vera á bakhluta lóða og eru þau meðal annars ætluð fyrir það sem geymt er utanhúss til skemmri tíma.

Til að stuðla að snyrtilegum lóðum skal girða meðfram athafnasvæðum, en girðingar nái þó aðeins fram að götuhlið húsa. Girðingar skulu að jafnaði vera 2 metra háar og skiptist kostnaður við þær jafnt á milli lóðahafa. Ef annar lóðahafa telur þörf á hærri girðingu, skal hann bera allan kostnað, sem við bætist umfram tveggja metra hæð. Frágangur girðinga; efni, hæð og útlit eru háð samþykki bygginganefndar.

2.1.7 Fráveitulagnir og tengibrunnar

Kvöð er um rotþrær á lóðum þar til holræsakerfi kemur í hverfið og er hún tiltekin í lóðarleigusamningum. Fráveitulagnir skal tengja við veitukerfi sveitarfélagsins þegar það verður fyrir hendi.

Þar sem gert er ráð fyrir útigeymslusvæðum fyrir tæki og búnað, t.d. olíutanka, sem megnun getur stafað frá, skal afmarka svæðið sérstaklega og skal frárennsli frá því fara um olíu- og sandskilju og tengjast fráveitulögnum í samræmi við viðkomandi starfsemi og kröfur heilbrigðiseftirlits.

Heimæðabrunnar eru eign lóðarhafa, og ber þeim að annast og kosta allt viðhald þeirra.

2.1.8 Mengunarvarnir

Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir fullkomnum mengunarvörnum s.s. olíu-, sand- og fituskiljum, loftræsingu og öðrum mengunarvörnum, í samræmi við kröfur heilbrigðiseftirlits um viðkomandi starfsemi.

2.2 Hús

2.2.1 Byggingarreitur

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði og eru bindandi byggingalínur meðfram viðkomandi húsagötu og að jafnaði meðfram annarri aðlægri hlið við hana.

Þar sem lager- eða innaksturshurðir eru á húsum, skal fjarlægð húss frá lóðamörkum vera minnst 12 metrar.

2.2.2 Hæðarkótar

Hæðarkótar á jarðhæðum eru sýndir á hæðablöðum, og er hámarkshæð frá gólfplötu jarðhæðar í mæni 9,5 m og 7,5 m í þakbrún.

Skipulagsnefnd er heimilt að leyfa hækkun einstakra hluta bygginga í allt að 13 metra og kemur það þá fram með útfærslu byggingarreits á uppdrætti og á mæliblaði.

2.2.3 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera annað hvort inni í húsum eða afmörkuð svæði á lóðum fyrir lokaða sorpgáma, og uppfylli þau ákvæði þessara skilmála um frágang og girðingar við athafnasvæði. Óheimilt er að geyma annars staðar rusl eða úrgang. Staðsetning sorpgáma á lóðamörkum er háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða.

2.2.4 Skilti

Skilti og merkingar skulu vera falleg og falla vel að umhverfi sínu og vera jafnframt greinagóð og upplýsandi og auðveldar vegfarendum að komast leiðar sinnar.

Við aðkomur að hverfinu er gert ráð fyrir sameiginlegum skiltum til vegvísunar um götur, lóðir og starfsemi í hverfinu og verður staðsetning ákvörðuð með samráði við lóðarhafa.

Skilti einkaaðila skulu staðsett innan viðkomandi lóðarmarka. Við staðsetningu skal þess gætt að þau gangi ekki á rétt nágranna og að af þeim stafi ekki slysahætta.

Um gerð og frágang skilta gildir:

- . að stærð þeirra og sýnileika sé stillt í hóf og að þau séu í góðu samræmi við umhverfi sitt
- . að þau ógni ekki umferðaröryggi, né séu til ama eða óþæginda
- . að þau nái ekki upp fyrir þakbrún bygginga
- . að þau skyggi ekki á sjónlínur
- . lýsingu á skiltum skal stillt í hóf og skal hún vera óbein, látlaus og glýjulaus og óheimilt er að hún sé blikkandi.

Á lóðum meðfram hraunkanti Garðahrauns er óheimilt að lýsa skilti á norðurhliðum húsa. Byggingarfulltrúi getur krafist þess að eldri skilti sem sett hafa verið upp án leyfis, verði fjarlægð án fyrirvara, ef ætla má að þau hafi verulega truflandi áhrif á umferð eða valdi umhverfis-spjöllum.

Um gerð og frágang skilta er fjallað í grein 3.2.4. í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Sjá einnig Samþykkt Garðabæjar um skilti.

Heimilt er að koma fyrir flettiskilti á afmörkuðum reit á milli Reykjanesbrautar og Austurhrauns, eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdraetti.

2.2.5 Skilmálar um notkun húsa

Í byggingarleyfisumsókn skal gera grein fyrir þeirri starfsemi, sem fyrirhuguð er í húsi og á lóð, og einnig þeim búnaði og tækjum utan húss sem nauðsynleg kunna að vera (t.d. tankar, síló, kranar, gámasvæði ofl.).

Gera skal grein fyrir mengun (hávaða, lykt, reyk, óþrifum, úrgangi) sem fylgja kann fyrirhugaðri starfsemi og þeim vörnum sem fyrirhugaðar eru af þeim sökum.

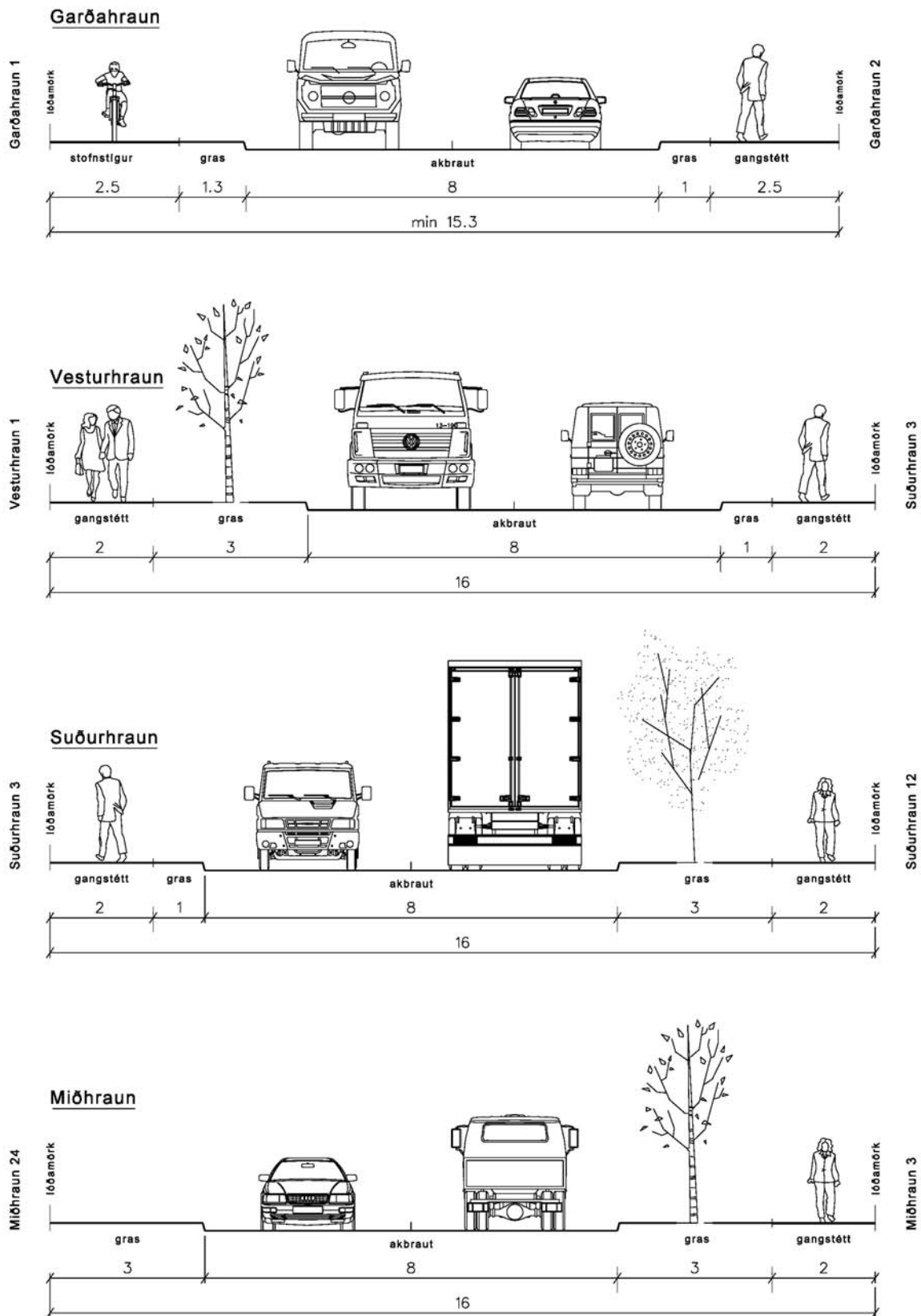
3 Viðaukar

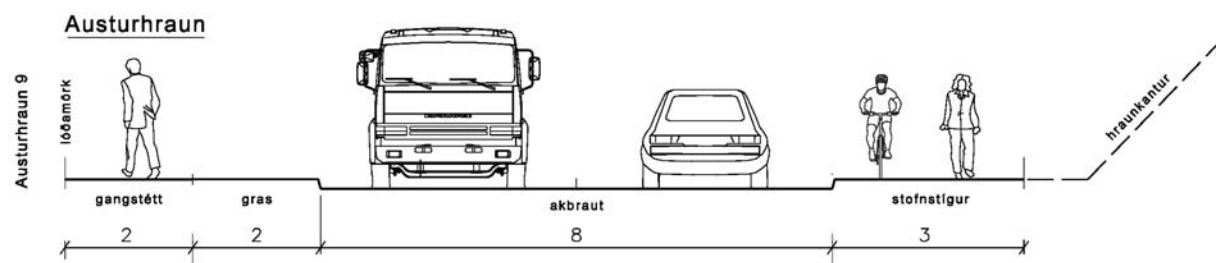
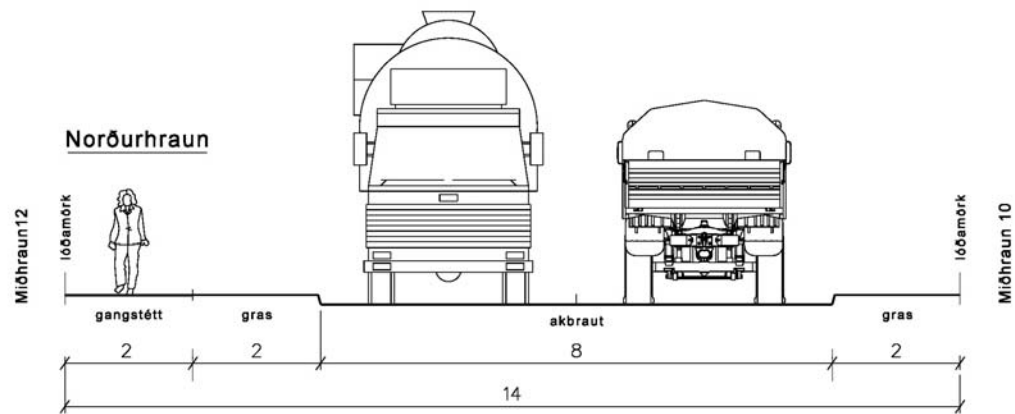
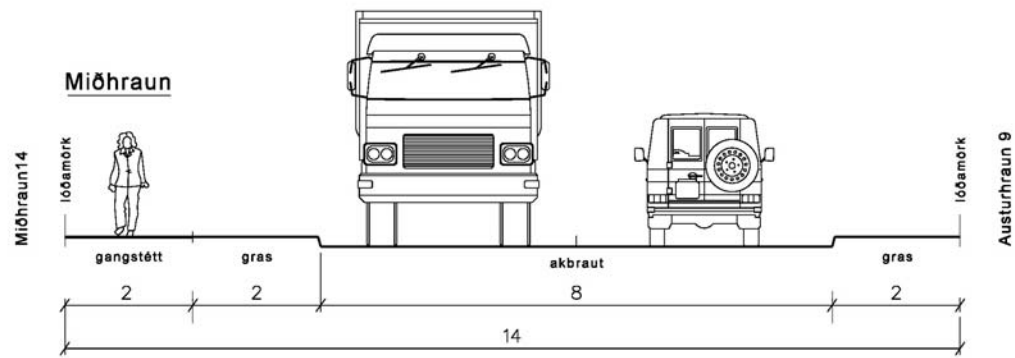
3.1 Yfirlit um skipulagsbreytingar 1998-2017

		samþ. í skipul. nefnd	samþ. í bæjarstjórn	augl. í B-deild
. Vesturhraun 5	byggingarreitur breytist	01.04.1998	07.05.1998	
. Miðhraun 22	byggingarreitur breytist	03.03.1999	18.03.1999	
. Suðurhraun 12	byggingarreitur breytist	03.03.1999	18.03.1999	
. Austurhraun 3	byggingarr. & bílast. breytast	30.06.1999	01.07.1999	
. Suðurhraun 4	byggingarreitur markaður	05.07.2000	11.07.2000	03.08.2000
. Miðhraun 12	byggingarreitur breytist	16.08.2000	22.08.2000	20.09.2000
. Austurhraun 7	byggingarreitur breytist	10.01.2001	18.01.2001	20.02.2001
. Garðahraun 2	byggingarr. & grunnfl. húss breytist	03.07.2002	16.07.2002	20.08.2002
. (Svina)hraun	göngustígur um hraun (ask br.)	15.08.2002	05.09.2002	
. Suðurhraun 4	gsm mastur	06.11.2002	21.11.2002	06.12.2002
. Vesturhraun 1	byggingarr. & bílast. breytast	01.10.2003	16.10.2003	28.11.2003
. Garðahraun 2	lóð fyrir spennistöð	05.11.2003	20.11.2003	20.01.2004
. Norðurhraun 1	byggingarreitur fyrir opið skýli	21.01.2004	05.02.2004	10.03.2004
. Suðurhraun 4, 6, 8 & 10	lóðamörk breytast	05.05.2004	03.06.2004	15.07.2004
. Suðurhraun 1	byggingarreitur markaður	01.06.2005	21.06.2005	20.07.2005
. Suðurhraun 1	byggingarreitur breytist	05.10.2005	20.10.2005	
. Miðhraun 2	lóð stækkar, byggingarr.ofl. breytist	20.09.2006	21.09.2006	17.07.2007
. Suðurhraun 3	byggingarr. & grunnfl. húss breytist	09.05.2007	25.05.2007	24.09.2007
. Vesturhraun 3	byggingarreitur breytist	13.06.2007	21.06.2007	13.07.2007
. Norðurhraun 1	byggingarreitur f/opið skýli breytist	12.09.2007	20.09.2007	04.12.2007
. Suðurhraun 3	skilm. um girðingu, gróðurbelti ofl.	12.03.2008	03.04.2008	
. Miðhraun 2	gsm mastur	18.03.2009	02.04.2009	24.06.2009
. Vesturhraun 1	byggingarreitur breytist	10.12.2009	17.12.2009	16.04.2010
. Norðurhraun 1	byggingarreitur breytist	21.10.2010	04.11.2010	24.03.2011
. Suðurhraun 4 & 6	lóðamörk leiðrétt ofl.	22.11.2012	06.12.2012	07.01.2013
. Austurhraun 9	lóð stækkar ofl.	14.02.2013	21.02.2013	
. Suðurhraun 6, 8 & 10	lóð fyrir spennistöð	03.10.2013	17.10.2013	31.10.2013
. Suðurhraun 6 & 10	lóðamörk breytast ofl.	05.10.2015	19.11.2015	
. Vesturhraun 5	byggingarreitur breytist	22.04.2016	20.05.2016	
. Vesturhraun 5	lóð fyrir spennistöð	12.01.2017	19.01.2017	
. Suðurhraun 1 & 3 1)	byggingarr., nýt.hlutfall ofl. breytist	04.07.2017	11.07.2017	

1) Hámarksgrunnflötur húss 60% af stærð lóðar, nýtingarhlutfall mest 1,0.

3.2 Gatnaþversnið

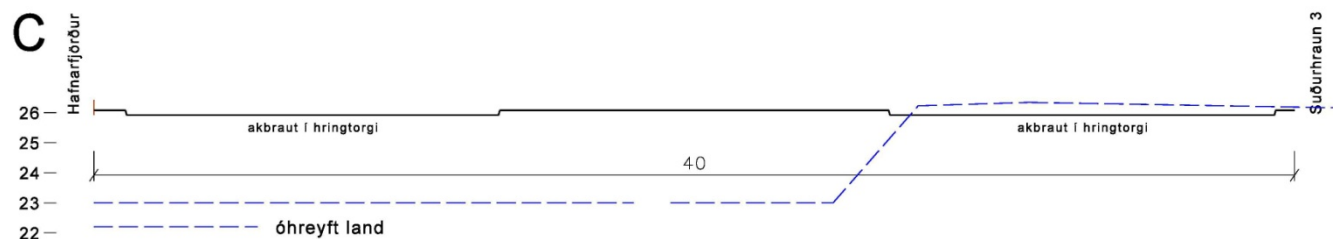
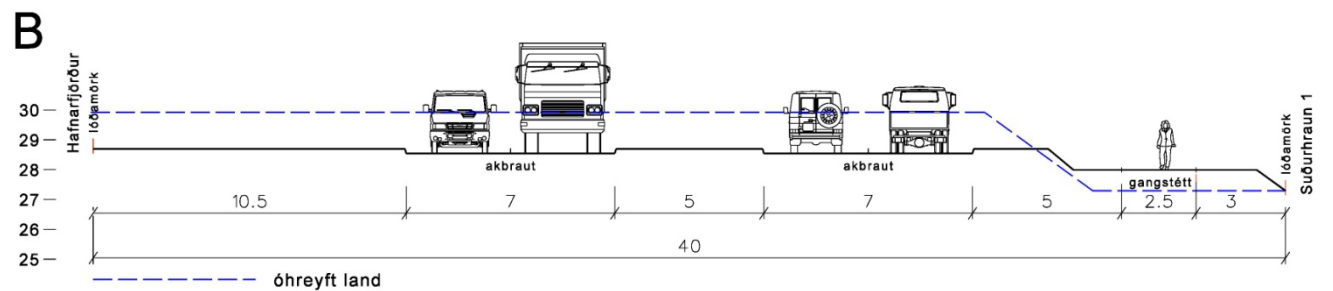
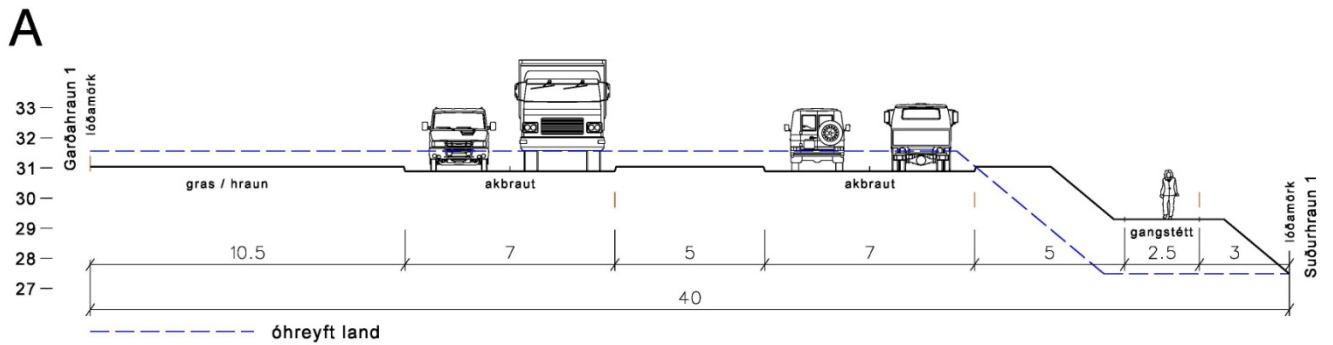




3.3 Gatnaþversnið í vegsvæði fyrirhugaðs Álftanesvegar

Markmið eftirfarandi athugana er að sýna núverandi hæðir í landi, á óhreyfðu hrauni og aðlægum lóðum í Hafnarfirði og hugsanlega hæðarlegu Álftanesvegar, sem hér er dregin í beinni línu á milli malbiksflata gatnanna Garðahrauns og Vesturhrauns.

grunnmynd



3.4 Flatarmál húsa & lóða og nýtingarhlutfall

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaskrá, okt. 2018

Austurhraun

			flatarmál		nýtingar-	gr.fl húss	gr.fl. h. /
	lóð nr.	ár	hús alls	lóð	hlutfall	á lóð	lóðarst.
1	3	2000	1.996,0	3.746	0,53	1.305,7	0,35
2	5	1999	737,5	4.823	0,15	732,7	0,15
3	7	1998	1.597,6	4.801	0,33	1.340,7	0,28
4	9	2002	18.627,9	50.236	0,37	14.214,7	0,28
					1,39		
meðalnýtingarhlutfall					0,35		

Garðahraun

		flatarmál		nýtingar- hlutfall	gr.fl húss á lóð	gr.fl. h. / lóðarst.
lóð nr.	ár	hús alls	lóð			
5	1		15.051	0,00		
6	2	2005	6.345,7	22.005	0,29	5.986,8
7	2a	2010	7,2	49	0,15	0,27
				0,44		
meðalnýtingarhlutfall				0,22		

Miðhraun

			flatarmál		nýtingar-	gr.fl húss	gr.fl. h. /
	lóð nr.	ár	hús alls	lóð	hlutfall	á lóð	lóðarst.
8	2	2008	5.690,5	9.059	0,63	2.961,5	0,33
9	4	2002	5.488,5	8.487	0,65	3.465,0	0,41
10	6	1999	1.383,3	5.856	0,24	1.198,5	0,20
11	8	1997	1.455,1	5.242	0,28	1.302,5	0,25
12	10	2000	1.067,4	6.612	0,16	853,6	0,13
13	11	2002	3.145,3	7.710	0,41	1.916,7	0,25
14	12	1998	1.575,6	6.250	0,25	1.575,6	0,25
15	13	2005	1.538,1	3.172	0,48	751,7	0,24
16	14	2002	3.012,0	5.407	0,56	1.818,5	0,34
17	15	2005	1.235,9	3.141	0,39	820,1	0,26
18	16	1999	1.334,6	4.798	0,28	1.371,6	0,29
19	18	1998	1.766,6	4.661	0,38	1.247,4	0,27
20	20	x	835,9	3.278	0,26	750,0	0,23
21	22	1999	3.208,0	8.800	0,36	2.276,9	0,26
22	24			13.888	0,00		
					5,32		
meðalnýtingarhlutfall					0,35		

Norðurhraun

	lóð nr.	ár	flatarmál		nýtingar- hlutfall	gr.fl húss á lóð	gr.fl / lóðarst.
			hús alls	lóð			
23	1	2003	2.084,6	5.966	<u>0,35</u> 0,35	1.928,2	0,32
meðalnýtingarhlutfall					0,35		

Suðurhraun

	lóð nr.	ár	flatarmál		nýtingar- hlutfall	gr.fl húss á lóð	gr.fl / lóðarst.
			hús alls	lóð			
24	1	1985	7.193,8	17.600	0,41	6.192,3	0,35
25	2	1997	2.387,1	6.130	0,39	2.170,3	0,35
26	3	1997	4.905,3	12.733	0,39	3.878,6	0,30
27	4	1987	6.378,6	14.308	0,45	5.350,5	0,37
28	6	1984	2.232,6	9.153	0,24	2.220,9	0,24
29	8			60			
30	10	2018	7.129,5	11.950	0,60	5.001,0	0,42
31	12	2000	7.629,8	19.671	<u>0,39</u> 2,86	5.940,0	0,30
12a	2000		2.370,9				
12b	2000		2.626,4				
12c	2000		<u>2.632,5</u> 7.629,8				
meðalnýtingarhlutfall					0,36		

Vesturhraun

	lóð nr.	ár	flatarmál		nýtingar- hlutfall	gr.fl húss á lóð	gr.fl / lóðarst.
			hús alls	lóð			
32	1	2009	2.237,7	4.855	0,46	1.521,6	0,31
33	3	1998	2.489,3	7.852	0,32	2.520,7	0,32
34	5	1989	5.744,4	14.964	0,38	3.417,5	0,23
	5a			36	<u>1,16</u>		
meðalnýtingarhlutfall					0,39		

3.5 Eldri skipulagsskilmálar ofl.

- Um fyrstu drög að skipulagi
- Deiliskipulag hraunsvæðis - Greinargerð
- Iðnaðarhverfi sunnan Flata - Greinargerð vegna hugmynda um breytt skipulag
- Tillaga að skilmálum fyrir iðnaðarhverfi á hraunsvæði sunnan Flata
- Molduhraun, iðnaðar- og þjónustuhverfi - Byggingarskilmálar 31.03.89
- Auglýsing um staðfestingu á breytingu á áður staðfestu deiliskipulagi
- Molduhraun í Garðabæ (Félagsmálaráðuneytið 5. jan. 1990)
- Molduhraun, iðnaðar- verslunar- og þjónustuhverfi - Deiliskipulag,
- Skipulagsskilmálar, endurskoðun júlí 1997

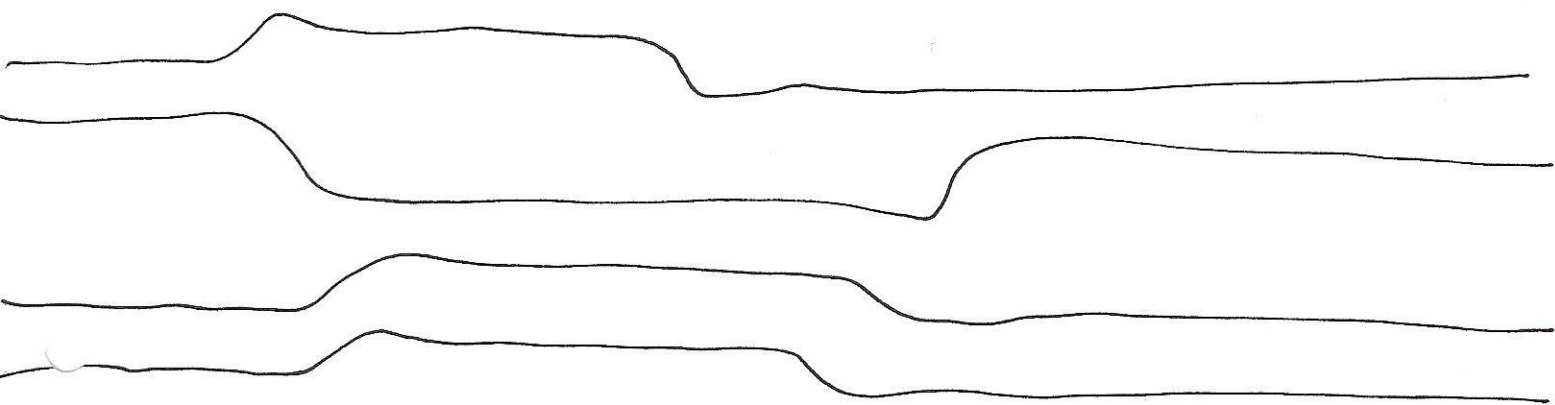
Túngötu 3

Skipulag Garðabæjar

Skipulag í Hraunsholtslandi

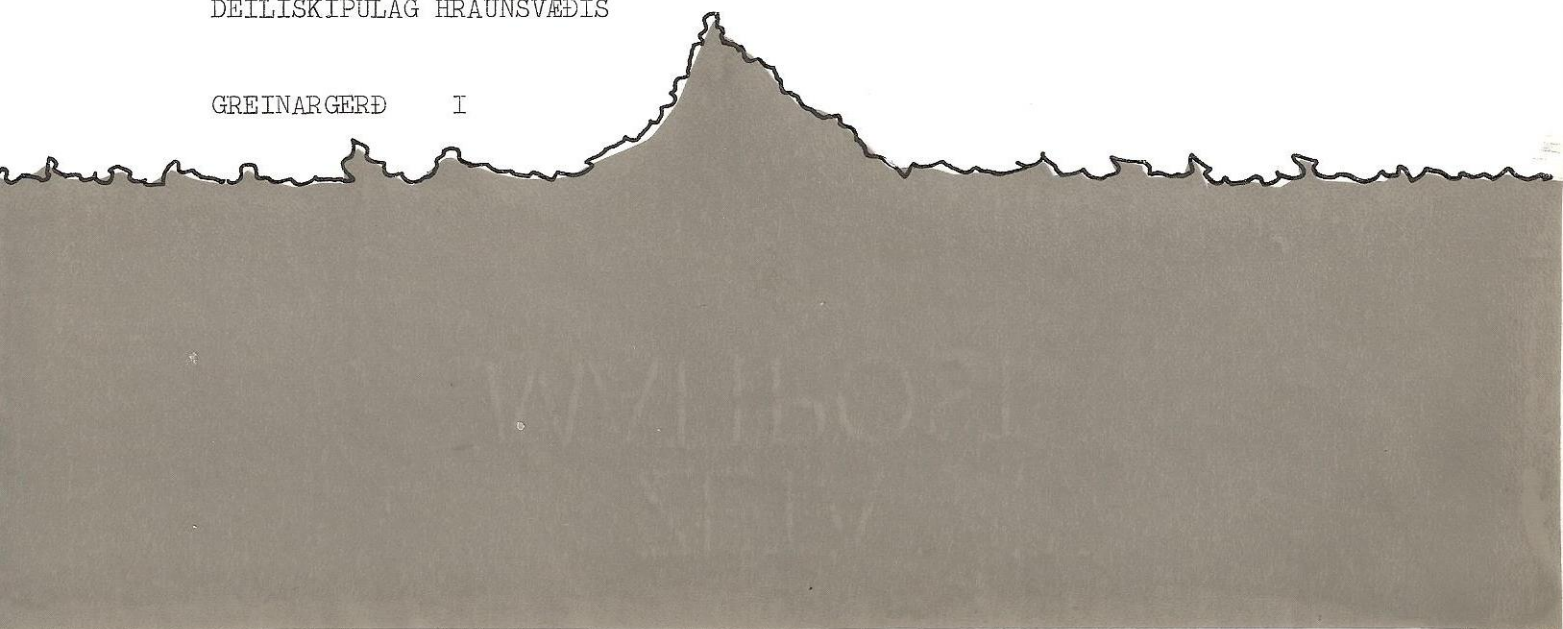
og iðnaðarhverfi sunnan Flata.

Eins og fram kemur í fyrirsögn, er þetta skipulag tvíþætt. Í túni Hraunsholtsbæjar eru skipulagðar lóðir fyrir einbýlishúsa- byggð og tengist það hverfi um Löngufit og Lækjarfit við Hafnar- fjarðarveg. Lóðafjöldinn á því svæði sem skipulagt er, er 44 lóðir og eru þá meðtaldar óbyggðar lóðir vestan Löngufitar. Á hrauninu austan Hraunshóla, er afmarkað svæði til síðari ráð- stöfunar. Á hrauninu sunnan Flata, er skipulagt iðnaðar- og þjónustusvæði, sem afmarkast að sunnan af tengibraut sem liggur frá fyrirhugaðri Reykjanesbraut í Engidal. Að vestan af því landbroti, sem myndast hefur vegna efnistöku austan Hádegishóls. Að norðan afmarkast svæðið af fari eftir jarðýtutönn. Þar sem jarðýtufarið endar heldur markalínan sömu stefnu, þar til hún mætir fyrirhugaðri Reykjanesbraut en Ryekjanesbraut afmarkar svæðið að austan. Stærð iðnaðarsvæðisins er um 25 ha. Tengingar úr iðnaðar og þjónustuhverfi inn á opna svæðið eru fyrst og fremst til þess hugsaðar, að halda opnum samsvarandi tengingarmöguleika og A.S. Garðabæjar gerir ráð fyrir af Flöt- unum inn á opna svæðið, en nýtast jafnframt, sem aðkomumöguleiki vegna framkvæmda eða annarra þarfa, eftir því sem nauðsyn krefur.



DEILISKIPULAG HRAUNSVÆDIS

GREINARGÆRD I



Forsendur :

Svæði það sem hér um ræðir afmarkast af Flatahverfi að norðan, Reykjanessbraut (tilv.) að austan, Hafnarfjarðarbæ að sunnan, og Hafnarfjarðarveg að vestan.

Stærð þess er um 100 ha.

Land þetta er að mestu hulið hrauni nema vestast þar er nokkurt vallendi.

Allmikil efnistöð hafa átt sér stað syðst á svæðinu.

Landhalli er óverulegur í ósnortnu landi en nokkur hæðarmunur er þar sem efnistöð hafa átt sér stað og við hraunbrúnina vestast. Á við og dreif í hrauninu eru djúpir bollar.

Norðurhluti svæðisins er ósnortinn og almennur vilji fyrir að varðveitt verði svæði meðfram Hraunsholtslæk. Einnig er talið mikilvægt að varðveita eyktarmörkin þ.e. Hádegihól og Miðaftanshól.

Um 40-50 íbúðir eru vestast á svæðinu í Fitjahverfi og við Hraunhóla.

Tenging svæðisins við umferð er fyrirhuguð af Reykjanessbraut, Álftanessvegi og Hafnarfjarðarvegi. Aðeins lítill hluti svæðisins er innan eðlilegrar göngufjarlægðar frá barnaskólanum við Vífilstaðaveg.

Næstu verslanir eru við Lækjarfit og Garðaflöt, gæsluvöllur er við Lækjarfit en skóla og íþróttastaða handan lækjarins.

Tillaga að landnýtingu :

Meginhluti svæðisins er í góðu vegasambandi við aðalvegakerfi Höfuðborgarsvæðisins en að mestu úr nánari tengslum við núverandi byggð. Varðveislusjónarmið við Hraunsholtslæk valda þar nokkru.

Okkur sýnist því eðlilegt að leggja til að aðallandnýting á svæðinu verði fyrir iðnað og þá á þeim hluta svæðisins sem þegar hefur verið nýttur að nokkru til efnistöku eða undir skreiðarþurrkun.

Varðveislusvæði meðfram Hraunsholtslæk leggjum við til að nái suður fyrir Miðaftanshól og verði því um 350 m breitt frá læk. Til að varðveita Hádegihól teljum við nauðsynlegt að fara vestur fyrir djúpu gjótuna vestur af hólnum en þegar hefur verið höggvið allnærri hólnum að austan. Á milli hraunbrúnarinnar og Hádegishóls er slétt svæði

sem nýta mætti undir íbúðabyggð þar sem tengsl þess við skólasvæðið
þyrftu síst að vera verri en Hraunhólanna .

Stef. Be

Iðnaðarhverfi sunnan Flata.Greinagerð vegna hugmynda um breytt skipulag.

Við gerð skipulags iðnaðarhverfis, sunnan Flata, var gert ráð fyrir að stærð lóða yrði milli 5000 og 6000 m².

Nú þegar hefur þremur aðiljum verið úthlutað lóðum á áðurnefndu svæði. Norma hf. hefur verið úthlutað sem svarar 3 lóðum, ca 16000 m², Einingarhúsum hf. hefur verið úthlutað sem svarar 2 lóðum ca 11000 m², Rörasteypunni hf. hefur verið úthlutað sem svarar 6 - 7 lóðum eða ca 35000 m².

Lóð Rörasteypunnar er í miðju hverfinu og hafði gatnagerð verið fyrirhuguð umhverfis allt það svæði.

Í ljósi þessara úthlutana, þar sem lóðarstærð er orðin tvisvar til sex sinnum stærri en skipulagið gerði ráð fyrir, þótti skipulagsarkitektum, hönnuðum gatna og holræsa ásamt undirrituðum eðlilegt að leggja til að skipulag fyrri áfanga hverfisins yrði endurskoðað með það fyrir augum að minnka gatna og lagna gerð.

Hæð húsa á lóð Rörasteypunnar eru um 11 m. Um er að ræða samfelldar byggingar allt að 100 m að lengd.

Skipulagsarkitekt telur æskilegt að svo há og löng bygging hyrfi að mestu niður fyrir suður jaðar friðaðs hraunsvæðis, þannig að byggingar þessar blöstu ekki við íbúðarhúsabyggð á Flötum.

Lækkun lands á þessu svæði kallar á nýjar holræsalausnir fyrir hverfið, það eð ekki næðist lengur sjálfrennsli með tengingu við Hafnarfjörð.



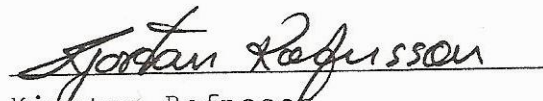
GARÐABÆR

BÆJARTÆKNIFRÆÐINGUR

Mögulegar holræsalausnir eru, rotþró við hverja lóð eða lagna-
kerfi í götum sem endar í rotþró vestan við hverfið. Þessi
rotþró gæti síðar tengst stofnlögn um Engidal til sjávar.

Auk þess sem lakkun landsins mundi hugsanlega leiða til lægri
kostnaðar við holræsalignir, félli til aukið magn fyllingarefnis
til gatnagerðar sem og annara mannvirkjagerða í Garðabæ.

Garðabær 24.03'83.


Kjartan Rafnsson

Bæjartæknifr.

TILLAGA AÐ SKILMÁLUM FYRIR IÐN
AÐARHVERFI Á HRAUNSVÆÐI SUNNAN
FLATA

TEIKNUN SF TÚNGÖTU
101

3
REYKJAVÍK

I. Inngangur.

Lóðir þessar eru ætlaðar fyrir framleiðslu og þjónustu-
iðnað og öll starfsemi á þessum lóðum er háð samþykki
bæjarstjórnar.

Eigendum fyrirtækja er hér gefinn kostur á að byggja yfir
starfsemi sína með rýmilegum kvöðum. Þó ber að hafa í huga
við hönnun að svæði þetta er á viðkvæmum stað hvað varðar
yfirsýn frá aðliggjandi íbúðahverfum og aðalumferðaðum.
Rík áherzla er því lögð á fagurfræðileg gæði hönnunar og
frágang allan utan húss.

II. Skilmálar

Skipulag

Lóðafjöldi á svæðinu er ekki bundinn. Nýtingarhlíf. er 0,4/1.

Starfsemi

Gera skal góða grein fyrir eðli þeirrar starfsemi sem fram
fer á hverri lóð. Enginn reykur eða ryk má fylgja starfsem-
inni þannig að sjónmengun valdi utan dyra.

Byggingar

Hús skulu reist innan byggingarreits sem sýndur er á mæli-
blaði. Plötuhæð og hæsta leyfileg hæð eru sýndar á hæðarblaði.

Lóðir

Landi skal jafnað tilsamræmis við ákvæði á hæðarblöðum
Bifreiðastæði skulu lögð bundnu slitlagi og miða við að eigi
séu færri stæði en eitt á hverja 50 fm. í húsi.

Teikningar

Teikningar skulu afgreiddar í tveim áföngum hið minnsta og þá fyrst sem fyrirspurn með tilliti til aðlögunar að umhverfi þ.e. formun húss og lóðarásamt efnum og litum.

Tímamörk

Bygging(áfangi) skal frágengin að utan og lóð jöfnuð í rétta hæð innan tveggja ára frá úthlutun.

Frágangi utanhúss skal lokið innanþriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis

MOLDUHRAUN,
iðnaðar- og þjónustuhverfi

Byggingarskilmálar

með breytingartillögu 1.5, dags. 31.03.89
ath. gr. 2.6 „gróðurbelti - trjágróður

1. Lýsing skipulags

- 1.1 Skipulagið nær yfir ca.38 hektara lands og eru þar af ca 1,5 hektarar fráteknir vegna fyrirhugaðs Álftanesvegar, frá Reykjanesbraut að Engidal, og 5 ha sem þegar hefur verið úthlutað, og byggt á að hluta.

Byggð á svæðinu verður samfelld við iðnaðar- og verslunarhverfi í Hafnarfirði, norðan Reykjanesbrautar. Yfirborð er fastur botn eða klöpp, að jafnaði 4 - 5 metrum lægra en yfirborð óhreyfðs hrauns.

- 1.2 Norðvesturhluti svæðisins er sérstaklega ætlaður framleiðslu- eða þjónustufyrirtækjum, sem þurfa stórar lóðir, og hefur fjórum lóðum þegar verið úthlutað, og eru risin stór iðnaðarfyrirtæki á þremur þeirra.

Á svæðinu eru til úthlutunar fjórar lóðir; 6.000, 13.000 (2) og 22.000 m² að stærð. Ef ástæða þykir, er Garðabæ heimilt að skipta tveim af stærstu lóðunum í þrjár lóðir, hverri rúmlega 10.000 m² að stærð, eins og sýnt er hér á skýringarmynd.



- 1.3 Á suðurausturhluta svæðisins eru að jafnaði minni lóðir, 2.500 - 15.000 m² að stærð, ætlaðar verslunar-, þjónustu- og framleiðslufyrirtækjum, og hefur þar verið úthlutað einni lóð, en framkvæmdir ekki verið hafnar.

Um lóðirnar gilda ítarleg ákvæði skilmála þessara um aðkomu, hávaða og athafnasvæði utan bygginga.

- 1.4 Á svæði, sem liggur norðan Garðahrauns, vestan Álftanesveggar og að bæjarmörkum við Hafnarfjörð, er skipulagi frestað.
- 1.5 Skipulagsnefnd er heimilt að hnika til lóðamörkum að fengnum tillögum skipulagsarkitekta. Gefin verða þá út ný lóðablöð, þar sem fram koma breytingar á byggingarreitum, hæðarkótum og öðrum kvöðum.

2. Lóðir

- 2.1 Nýtingarhlutfall: Grunnflötur húsa má að hámarki nema 40% af stærð lóða, en nýtingarhlutfall er mest 0,6, og við útreikning þess skal taka tillit til hæðar húsa og mögulegs fjölda milligólfa, þó þau séu ekki sýnd á uppdráttum, samanber eftirfarandi:

Í húsum, sem eru hærri en 7 metrar og lægri en 9 metrar, skal reikna gólfhlöt sem samsvarar $1\frac{1}{2}$ grunnflatarmáli, og í húsum yfir 9 metra háum sem samsvarar tvöföldu grunnflatarmáli. Í ofangreindum hæðamörkum er átt við hæð mænis.

- 2.2 Aðkoma að lóðum er einungis leyfð um innkeyrslur frá viðkomandi húsagötum og eru þar sýndar á uppdrætti skipulagsins.
- 2.3 Bílastæði skulu að jafnaði vera götumegin við hús, og skal alltaf ekið að þeim um innkeyrslur lóðanna. Reikna skal með að lágmarki einu bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfplatnar samkvæmt reglum þessara skilmála um útreikning nýtingarhlutfalls.

Ekki má telja sem bílastæði svæði framan við lager- eða innaksturshurðir.

Ef sýnt er fram á með óyggjandi rökstuðningi, að ekki sé þörf á þeim fjölda bílastæða, sem skilmálar kveða á um, getur bygginganefnd heimilað að hluti bílastæða, sem ekki eru framan við hús, verði notaður fyrir athafnasvæði, þar til þörf breytist að mati byggingarnefndar.

- 2.4 Kvaðir eru um umferð á milli bílastæða framan við hús og eru þar sýndar á mæliblöðum. Einnig eru kvaðir á

lóðum um lagnir holræsa, vatnsveitu og fleira.

- 2.5 Athafnasvæði á lóðum eru að jafnaði á bak við hús og eru þau meðal annars ætluð fyrir vörugáma og vöru-lagera, og annað það, sem geymt er utan húss.

Girða skal á milli lóða meðfram athafnasvæðum, en girðingar nái þó aðeins fram að götuhlið húsa. Girðingar skulu að jafnaði vera 2 metra háar og skiptist kostnaður við þær jafnt á milli lóðahafa. Ef annar lóðahafa telur þörf á hærri girðingu, skal hann bera allan kostnað, sem við bætist umfram tveggja metra hæð.

Frágangur girðinga; efni, hæð og útlit eru háð samþykki bygginganefndar.

- 2.6 Gróður: Kvaðir eru um gróðurbelti (trjágróður), þar sem hraunjaðar nær inn á lóðir, og einnig á ýmist tveggja eða fjögurra metra breiðu svæði á lóðamörkum, meðfram öllum húsagötum, svo og á tilteknum lóðamörkum, og eru þær sýndar á mæliblöðum.

- 2.7 Efnistaka: Landhæð lóða á suðurausturhluta svæðisins verður við úthlutun þannig, að hreinsað hefur verið niður að föstum botni, eða niður að þeirri lágmarkshæð, sem skipulag gerir ráð fyrir, og verður efnistaka framkvæmd á vegum Garðabæjar, undir umsjón bæjarverkfræðings.

Mörk lóða meðfram hraunjaðri verða á óhreyfðu landi, þannig að fláar niður að lóðum verða innan lóðamarka.

- 2.8 Hæðir lóða á lóðamörkum, eins og þær skulu vera frágengnar, eru sýndar á hæðarblöðum.

Fyrirvari: Hæðir lóða verða ekki endanlega ákveðnar fyrr en eftir að efnistöku á vegum Garðabæjar er lokið.

- 2.9 Frágangur lóða við úthlutun: Lóðahafar taka við lóðum í því ástandi sem þær verða á afhendingardegi, nema um annað sé getið í úthlutunarsamningi, og skulu síðan gæta réttar síns gagnvart öðrum.

- 2.10 Framkvæmdasvæði hverrar lóðar skal vera innan marka hennar og aðkoma frá viðkomandi húsagötu. Óheimilt er að geyma efni og/eða tæki vegna framkvæmda utan lóðar, og verður allt slíkt fjarlægt á kostnað framkvæmdaaðila ef útaf er brugðið.

Áfangaskipting bygginga er háð samþykki bygginganefndar. Ef byggt er í áföngum, skal að loknum hverjum áfanga

ganga snyrtilega frá lóð, í rétta hæð, eins og um fullnaðarfrágang væri að ræða.

Við byggingu síðari áfanga skal sérstaklega gæta þess, að valda ekki óþægindum eða raski á aðlægum lóðum, götum eða göngustígum.

3. Hús

- 3.1 Byggingareitir eru sýndir á lóðablöðum, og eru bindandi byggingalínur meðfram viðkomandi húsagötu og að jafnaði meðfram annarri aðlægri hlið við hana.

Þar sem lager- eða innaksturshurðir eru á húsum, skal fjarlægð húss frá lóðamörkum vera minnst 12 metrar.

- 3.2 Hæðarkótar á jarðhæðum eru sýndir á hæðablöðum, og er hámarkshæð frá gólfplötu jarðhæðar í mæni 9,5 m og 7,5 m í þakbrún.

- 3.3 Byggingarefni skulu valin þannig, að þau uppfylli ákvæði reglugerðar um brunavarnir og brunamál, miðað við þær hæðir húsa og fjarlægðir á milli þeirra sem skipulagið gerir ráð fyrir.

- 3.4 Sorpgeymslur skulu vera annað hvort inni í húsum eða, á lóðum afmörkuð svæði fyrir lokaða sorpgáma, og uppfylli þau ákvæði þessara skilmála um frágang og girðingar við athafnasvæði. Óheimilt er að geyma annars staðar rusl eða úrgang.

4. Uppdrættir og byggingarleyfi

- 4.1 Uppdrættir húsa skulu kynntir í tveimur áföngum, og skulu hús, sem eru lengri en 80 metrar, sýnd í mælikvarða 1:200.

Í fyrri áfanga skal leggja fram til fyrirspurnar frumdrög, þar sem sýndar eru í aðalatriðum grunnmyndir, útlit og sneiðingar. Sýna skal hæðir á lóðamörkum samkvæmt hæðarblöðum, og aðrar hæðir í lóð, sem máli skipta. Einnig skal fylgja byggingarefnalýsing, er nær til burðarvirkja og alls ytri frágangs, og skal þar tiltaka litaval húsa að utan, en það er háð samþykki bygginganefndar. Á afstöðumynd í mælikvarða 1:1000 skulu koma fram allar aðlegar lóðir og mannvirki á þeim, eftir því sem upplýsingar liggja fyrir um þau.

Gera skal grein fyrir þeirri starfsemi, sem fyrirhuguð er í húsi og á lóð, og einnig þeim búnaði og tækjum utan húss sem nauðsynleg kunna að vera (t.d. tankar, síló, kranar, háþrýstipvottaplön, gámasvæði ofl.).

Einnig skal gera grein fyrir mengun (hávaða, lykt, reyk, óþrifum, úrgangi) sem fylgja kann fyrirhugaðri starfsemi og þeim vörnum sem fyrirhugaðar eru af þeim sökum.

Athygli er vakin á, að uppdrættir verða að fullnægja ákvæðum reglugerðar um brunavarnir og brunamál, og reglugerðar um húsnæði vinnustaða. Uppdrættir verða því að hafa hlotið samþykki Brunamálastofnunar ríkisins og heilbrigðiseftirlits Garðabæjar, áður en endanleg afgreiðsla þeirra er fengin frá byggingarnefnd.

Í seinni áfanga skal leggja fram fullgerðar byggingarnefndarteikningar og skulu þær þannig málsettar, að reikna megi flatarmál og rúmmál án mælinga á teikningunum. Á þeim skal sýna allar fyrirhugaðar innréttingar, fastar sem lausar. Einnig skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum með hæðarkótum við hús og á lóðamörkum og allar fyrirhugaðar girðingar.

- 4.2 Byggingarleyfi: Byggingarnefnd veitir byggingarleyfi samkvæmt ákvæðum byggingarlaga og byggingarreglugerðar.

5. Skilmálar úthlutunar

- 5.1 Skilafrestur byggingarnefndarteikninga: Reiknað er með að byggingaframkvæmdir geti hafist í _____ 1988, (b-dagur), og skulu endanlegar byggingarnefndarteikningar hafa borist fyrir þann tíma. Verði þeim tíma-ákvæðum ekki fullnægt, fellur úthlutun úr gildi sjálfkrafa, og lóðagjöld, sem greidd hafa verið, verða endurgreidd skv. 11. grein reglugerðar um gatnagerðargjöld í Garðabæ, nr.274/1984.

- 5.2 Tímamörk framkvæmda: Eftirfarandi skilyrði eru sett um tímamörk framkvæmda:

hús fokheld 1 ár frá b - degi

hús fullfrágengin að utan
og framkvæmdasvæði hreinsað 1½ ár frá b - degi

- 5.3 Afturköllun úthlutunar: Ljúki byggingaraðili ekki þeim framkvæmdum, sem tilgreindar eru hér að ofan á réttum tíma, eða vanefni að öðru leyti byggingarskilmála þessa, getur bæjarráð afturkallað úthlutun.

Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir afturköllun úthlutunar.

- 5.4 **Endurúthlutun:** Við endurúthlutun ákveður bæjarverkfræðingur með hliðsjón af því sem lokið er af framkvæmdum, hve langan frest nýr úthlutunarhafi fær til að ljúka því, sem skilmálar um tímamörk framkvæmda kveða á um.
- 5.5 **Framkvæmdir á kostnað úthlutunarhafa:** Ef úthlutunarhafi stendur ekki við framangreind tímamörk eða önnur ákvæði þessara skilmála, getur bæjarverkfræðingur látið framkvæma það sem ógert kann að vera, á kostnað úthlutunarhafa. Til tryggingar greiðslu fyrir verkið er lögtaksréttur í húsum og öðrum mannvirkjum á lóðunum, samkvæmt lögum nr. 29 frá 1885.
- 5.6 **Tryggingar fyrir því, að staðið sé við skilmála þessa** skulu lóðahafar leggja fram um leið og gengið er frá greiðslu gatnagerðargjalda, og skulu þær vera í formi bankatryggingar eða ábyrgðaryfirlýsingar tryggingarfélags, og nemi upphæð tryggingar kr. _____ miðað við vísitölu 344, 1 des. 1987.
- 5.7 **Viðurkenning lóðahafa á skilmálum:** Skilmálar þessir eru hluti úthlutunarsamnings og skulu lóðahafar kynna sér þá ýtarlega.
- 5.8 **Skilmálar veitustofnana:** Lóðahafar skulu hlíta skilmálum veitustofnana, sem gilda fyrir svæðið um hitaveitu, rafmagnsveitu og bæjarsíma, svo og forsögn tæknideildar bæjarins vegna frárennslis og vatnsveitu. Um brot á skilmálum veitustofnana gilda ákvæði þessara skilmála einnig.
- 5.9 **Ágreiningur:** Bæjarverkfræðingur sker úr um ágreining, sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða í skilmálum þessum. Meiri háttar ágreiningi má skjóta til úrskurðar bæjarráðs.

Rísi mál út af skilmálum þessum, má reka það fyrir bæjarþingi Garðabæjar.

Viðbót við gr. 3.2:

Leyfileg hámarkshæð húss í mæni á lóðinni nr. 4 við Suðurhraun er 14,5 m.

Breytingin var staðfest af Félagsmálaráðuneytingu 5.janúar 1990.



FÉLAGSMÁLARÁÐUNEYTIÐ

Dagsetning

5. janúar 1990.

Tíðsun

7.Y.1.

Auglýsing
um staðfestingu á breytingu á áður staðfestu
deiliskipulagi Molduhrauns í Garðabæ.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 19 21. maí 1964 hefur ráðuneytið hinn 5. janúar 1990 staðfest breytingu á áður staðfestu deiliskipulagi Molduhrauns í Garðabæ þann 14. janúar 1988. Breytingin er fölginn í því að leyfileg hámarkshæð húss á lóðinni nr. 7. við Vesturhraun, sem framvegis mun heita nr. 4 við Suðurhraun verður 14,5 metrar í stað 9,5 metrar.

Breyting þessi hefur hlotið þá meðferð sem lög nr. 19/1964 gera ráð fyrir. Bæjarstjórn Garðabæjar hefur samþykkt hana og skipulagsstjórn ríkisins hefur afgreitt hana til staðfestingar ráðuneytisins.

Félagsmálaráðuneytið, 5. janúar 1990.

F. h. r.

Berglind Þorgeirsdóttir
Filipfríður Sveinsson

SKIPULAG RÍKISINS
NATIONAL PHYSICAL PLANNING AGENCY
LAUGAVEGI 166, 105 REYKJAVÍK - S. 29344



Garðabær
b.t. Eiríks Bjarnasonar
Sveinatungu við Vífilisstaðaveg
210 Garðabær

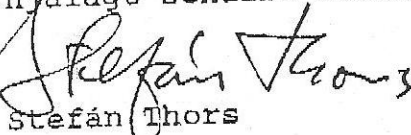
Reykjavík 10. janúar 1990

Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Móttækið dags.	12.01.90
Bréfalykils- númer	212

Mál: Breyting á deiliskipulagi Molduhrauns

Hjálagt sendist afrit af auglýsingu félagsmálaráðuneytisins
dags. 5. janúar 1990 um staðfestingu á breytingu á
deiliskipulagi Molduhrauns.

Hjálagt sendist einnig eintak af undirrituðum uppdrætti.


Stefán Thors



Gardabær

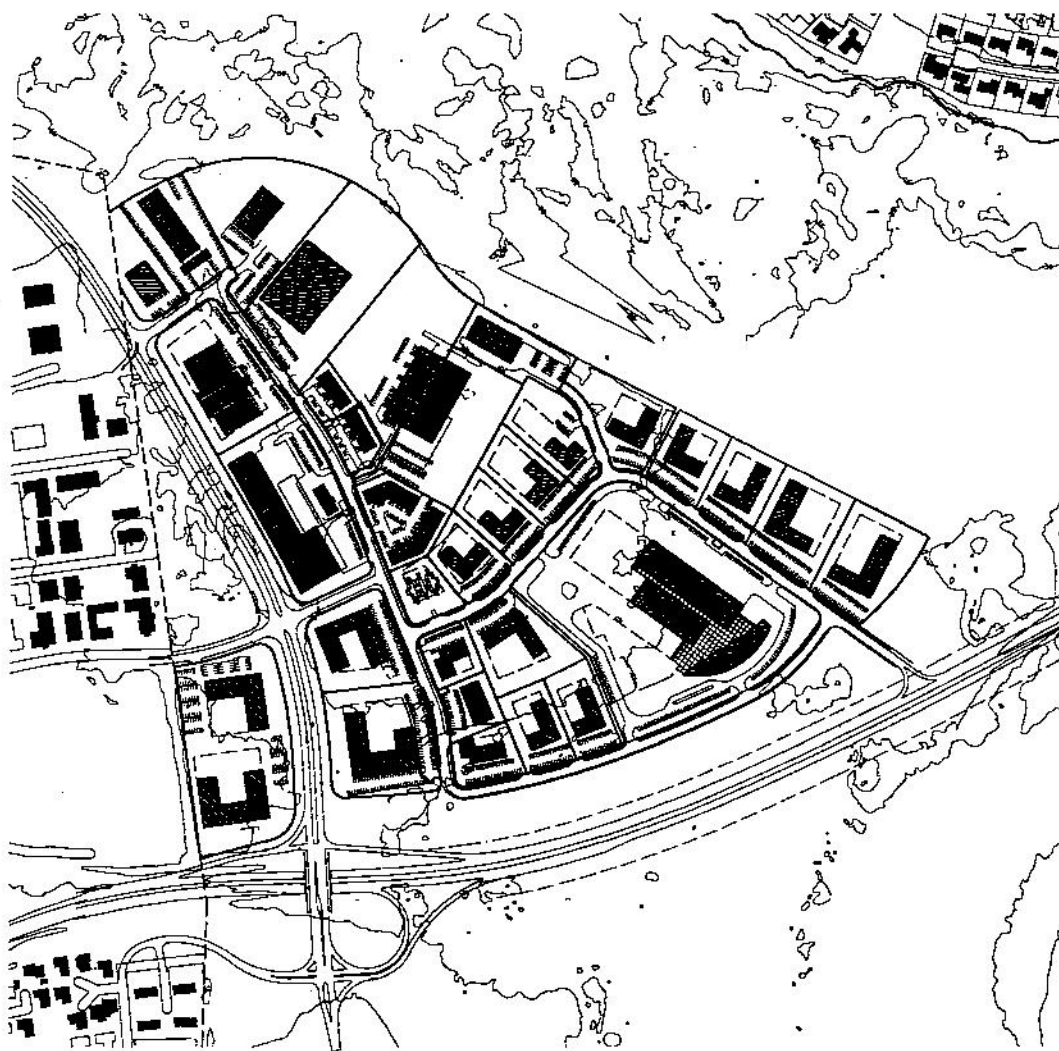
Molduhraun

Íðnadar-, verslunar- og þjónustuhverfi

Deiliskipulag

Skipulagsskilmálar

endurskotið júlí 1997



Arkitektar Pálmar Ólason og Einar Ingimarsson
Lynghálsi 3, 110 Reykjavík, sími 567 2772

Moldubraun, Garðabæ
 Lóðabætur-, verslunar- og þjónustuverfi

Skipulagsskilmálar
 endurskoðun 1997

Efnisyfirlit

1.	Lýsing skipulags	3
2.	Lóðir	3
2.1	Nýtingarhlutfall	3
2.2	Aðkoma að lóðum	4
2.3	Bílastæði	4
2.4	Kvaðir	4
2.5	Athafnasvæði	4
2.6	Gróður	4
2.7	Hæðir lóða	5
2.8	Frágangur lóða við úthlutun	5
3.	Hús	5
3.1	Byggingareitir	5
3.2	Hæðarkótar	5
3.3	Sorpgeymslur	5
3.4	Afangaskipting bygginga	5
4.	Uppdrættir	5

1. Lýsing skipulags

- 1.1 Skipulagið nær yfir ca. 38 hektara lands og eru þar af ca 1,5 hektarar fráteknir vegna fyrirhugaðs Álftanesvegar, frá Reykjanesbraut að Engidal, og 5 ha sem þegar hefur verið úthlutað, og byggt á að hluta.

Byggð á svæðinu verður samfelld við iðnaðar- og verslunarhverfi í Hafnarfirði, norðan Reykjanesbrautar.

- 1.2 Norðvesturhluti svæðisins er sérstaklega ætlaður framleiðslu- eða þjónustufyrirtækjum, sem þurfa stórar lóðir, og hefur þeim flestum þegar verið úthlutað.

Á suðausturhluta svæðisins eru að jafnaði minni lóðir, 2.500 - 15.000 m² að stærð, ætlaðar verslunar-, þjónustu- og framleiðslufyrirtækjum.

- 1.3 Að fengnum tillögum skipulagsarkitekta er skipulagsnefnd heimilt að breyta, fækka eða fjölga, lóðum, innan þeirra marka sem gatnakerfi leyfir. Gefin verða þá út ný lóðablöð, þar sem fram koma byggingarreitir, hæðarkótar og aðrar kvaðir, í samræmi við breytt lóðamörk.

- 1.4 Eftirtalin gögn tilheyra skipulaginu:

- . Skipulagsskilmálar þessir
- . Skipulagsuppdráttur í sálíkvarða 1:2000

Um úthlutun lóða og framkvæmdir á þeim gilda ennfreður eftir því sem við á:

- . Úthlutunarsamningur
- . Skilmálar fyrir byggingaframkvæmdir í Garðabæ
- . Skilmálar veitustofnana
- . Lóðasamningur

2. Lóðir

- 2.1 Nýtingarhlutfall: Grunnflötur húsa má að hámarki nema 40% af stærð lóða, en nýtingarhlutfall er mest 0,6, og við útreikning þess skal taka tillit til hæðar húsa og mögulegs fjölda milligólfa, þó þau séu ekki sýnd á uppdráttum, samanber eftirfarandi:

Í húsum, sem eru hærri en 7 metrar og lægri en 9 metrar, skal reikna gólfhlöt sem samsvarar $1\frac{1}{2}$ grunnflatarmáli, og í húsum yfir 9 metra háum sem samsvarar tvöföldu grunnflatarmáli. Í ofangreindum hæðamörkum er átt við hæð mænis.

- 2.2 Aðkoma að lóðum er einungis leyfð um innkeyrslur frá viðkomandi húsagötum og eru þær sýndar á uppdrætti skipulagsins.

- 2.3 Bílastæði skulu að jafnaði vera götumegin við hús, og skal alltaf ekið að þeim um innkeyrslur lóðanna. Reikna skal með að lágmarki einu bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfflatar samkvæmt reglum þessara skilmála um útreikning nýtingarhlutfalls (gr.2.1).

Ekki má telja sem bílastæði svæði framan við lager- eða innaksturshurðir.

Ef sýnt er fram á með óbyggjandi rökstuðningi, að ekki sé þörf á þeim fjölda bílastæða, sem skilmálar kveða á um, getur bygginganefnd heimilað að hluti bílastæða, sem ekki eru framan við hús, verði notaður fyrir athafnasvæði, þar til þörf breytist að mati byggingarnefndar.

- 2.4 Kvaðir eru um umferð á milli bílastæða framan við hús og eru þær sýndar á mæliblöðum. Einnig eru kvaðir á lóðum um lagnir holræsa, vatnsveitu og fleira.

- 2.5 Athafnasvæði á lóðum eru að jafnaði á bak við hús og eru þau meðal annars ætluð fyrir vörugáma og vörulagera, og annað það, sem geymt er utan húss.

Girða skal á milli lóða meðfram athafnasvæðum, en girðingar nái þó aðeins fram að götuhlið húsa. Girðingar skulu að jafnaði vera 2 metra háar og skiptist kostnaður við þær jafnt á milli lóðahafa. Ef annar lóðahafa telur þörf á hærri girðingu, skal hann bera allan kostnað, sem við bætist umfram tveggja metra hæð.

Frágangur girðinga; efni, hæð og útlit eru háð samþykki byggingarnefndar.

- 2.6 Gróður: Kvaðir eru um gróðurbelti (trjágróður), þar sem hraunjaðar nær inn á lóðir, og einnig á ýmist tveggja eða fjögurra metra breiðu svæði á lóðamörkum, meðfram öllum húsagötum, svo og á tilteknum lóðamörkum, og eru þær sýndar á mæliblöðum.

- 2.7 Hæðir lóða á lóðamörkum, eins og þær skulu vera frágengnar, eru sýndar á hæðarblöðum.

Mörk lóða meðfram hraunjaðri verða á óhreyfðu landi, þannig að fláar niður að lóðum verða innan lóðamarka.

Sjá ennfremur grein 2.13 í Skilmálum fyrir byggingafrankvæðir í Garðaba.

- 2.8 Frágangur lóða við úthlutun: Lóðahafar taka við lóðum í því ástandi sem þær verða á afhendingardegi, nema um

annað sé getið í úthlutunarsamningi, og skulu síðan gæta réttar síns gagnvart öðrum.

3. Hús

- 3.1 Byggingareitir eru sýndir á lóðablöðum, og eru bindandi byggingalínur meðfram viðkomandi húsagötu og að jafnaði meðfram annarri aðlægrí hlið við hana.

Þar sem lager- eða innaksturshurðir eru á húsum, skal fjarlægð húss frá lóðamörkum vera minnst 12 metrar.

- 3.2 Hæðarkótar á jarðhæðum eru sýndir á hæðablöðum, og er hámarkshæð frá gólfplötu jarðhæðar í mæni 9,5 m og 7,5 m í þakbrún.

Skipulagsnefnd er heimilt að leyfa hækkun einstakra hluta bygginga í allt að 13 metra.

- 3.3 Sorpgeymslur skulu vera annað hvort inni í húsum eða afmörkuð svæði á lóðum fyrir lokaða sorpgáma, og uppfylli þau ákvæði þessara skilmála um frágang og girðingar við athafnasvæði. Óheimilt er að geyma annars staðar rusl eða úrgang.

- 3.4 Áfangaskipting bygginga er háð samþykki bygginganefndar.

4. Uppdrættir

- 4.1 Frágangur uppdrátta skal vera samkvæmt grein 2.4 í Skilmálum fyrir byggingaframkvæmdir í Garðabæ en til viðbótar er farið fram á eftirfarandi atriði:

- . Hús sem eru lengri en 80 metrar skulu sýnd í mælikvarða 1:200.
- . Auk byggingarefnalýsingar, er nær til burðarvirkja og alls ytri frágangs, skal tiltaka litaval húsa að utan, en það er háð samþykki bygginganefndar.
- . Gera skal grein fyrir þeirri starfsemi, sem fyrirhuguð er í húsi og á lóð, og einnig þeim búnaði og tækjum utan húss sem nauðsynleg kunna að vera (t.d. tankar, síló, kranar, háþrýstipvottaplön, gámasvæði ofl.).
- . Gera skal grein fyrir mengun (hávaða, lykt, reyk, óþrifum, úrgangi) sem fylgja kann fyrirhugaðri starfsemi og þeim vörnum sem fyrirhugaðar eru af þeim sökum.