Molduhraun, Garðabæ

Deiliskipulag

Skipulagslýsing
Skipulagsskilmálar

Skipulagsvinna:
Einar Ingimarsson arkitekt
Skúlagötu 9, 310 Borgarnesi

uppf. mars 2019

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

Deiliskipulagið 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. 2019, dags. 25.03.2019
Uppdráttur A2:	MOLDUHRAUN, GARÐABÆ - DEILISKIPULAG Útg. 2019, dags. 25.03.2019 SKÝRINGARUPPDRÁTTUR, YFIRLIT BREYTINGA

Yfirlit um breytingar

25.03.2019

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 uppdrátta 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 Álftanesvegi verða um hringtorg.
. Sýnd er ný útfærsla fyrirhugaðra mislægra gatnamóta Álftanesvegar og Reykjanesbrautar.
. Sýnd eru mislæg gatnamót, sem gerð hafa verið frá Reykjanesbraut að Kauptúni, þar sem tenging var einnig gerð að Molduhrauni.
. Gert er ráð fyrir aðrein inn á Álftanesveg 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 Álftanesvegi 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 2019

Efnisyfirlit

1 **Skipulagslýsing**

1.1 Inngangur 3
1.2 Gögn skipulagsins 5
1.3 Mörk deiliskipulagssvæðis 5
1.4 Lýsing staðhátta 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 6
1.10 Stígar 7
1.11 Útivistarsvæði 7
1.12 Leiðir almenningsvagna 7
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 Breytingar á upphaflegu skipulagi fyrir Molduhraun 10
3.2 Húsagerðir 10

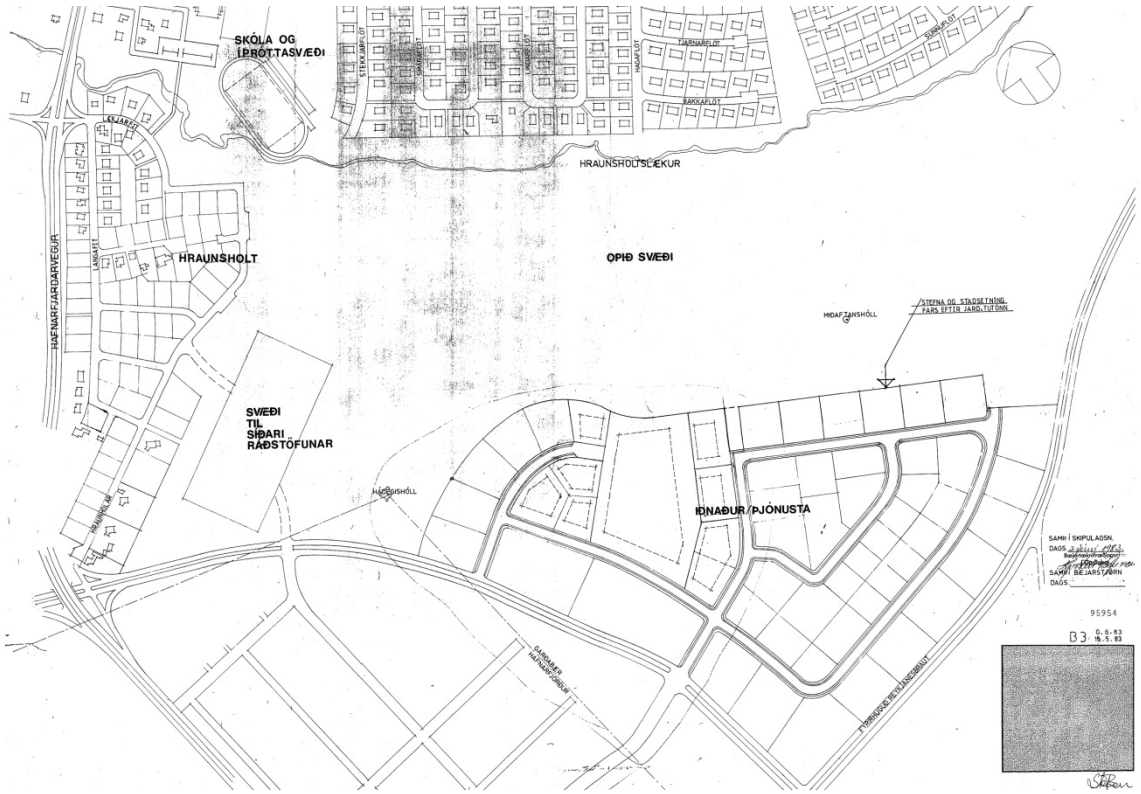
3.3 Fjöldi byggðra lóða og óbyggðra (ágúst 2016) 10
3.4 Áætlaður íbúafjöldi 11
3.5 Hús og hönnuðir í suðurhluta til ársins 2016 11
3.6 Umferðarhávaðamat við Hraunsholt, Garðabæ - Verkís, maí 2016 12
3.7 Fjöldi íbúða, flatarmál húsa & lóða og nýtingarhlutfall 15

1 Skipulagslýsing

1.1 Inngangur

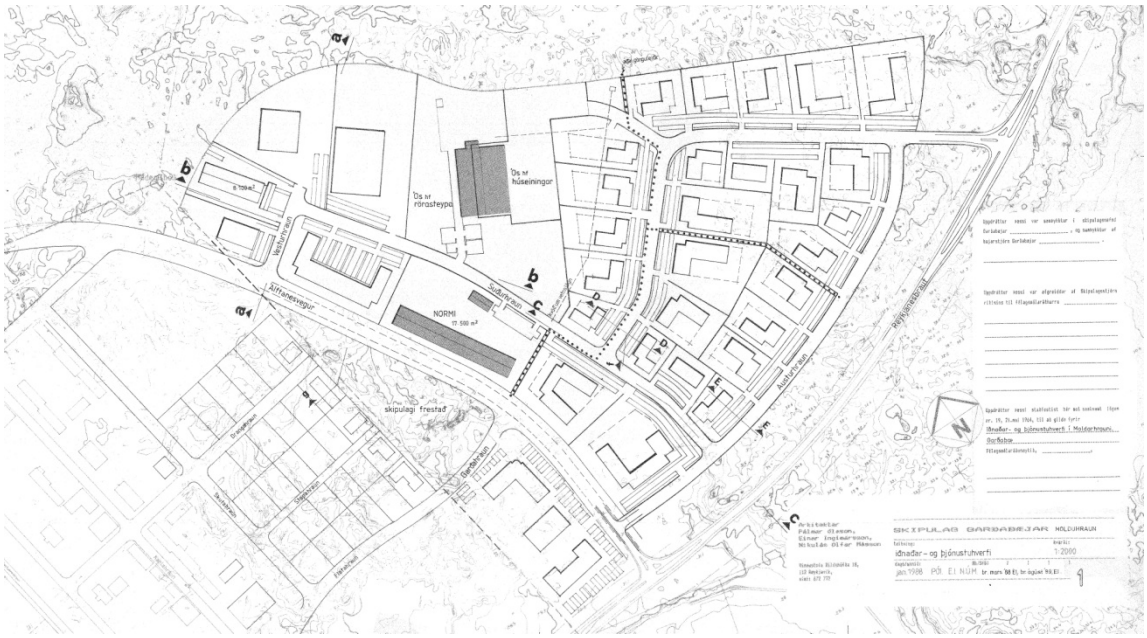
Fyrstu drög að skipulagi fyrir iðnaðar- og þjónustuhverfi í Molduhrauni voru unnin af arkitektunum Pálmari Ólasyni og Stefáni Benediktssyni og kynnt á fundi skipulagsnefndar Garðahrepps 16. febr. 1982.

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.



Skipulagsuppdráttur 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.


Ós nr húseiningar
Ós nr rörasteypa
NORMI
skipulagi frestað
Álfhólsvegur
Víkurhólsvegur
Sólvallagata
Garðabraut
Austurhraun
Reykjanesbraut
Grænatún
Víðitún
Víðivellir
Hraunsel
Hraunbrún
Hraunhólar
Hraunhól
Hraunhólsvegur
Hraunhólsvegur
Hraunhólsvegur

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
. Skipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000
. Skýringaruppdráttur, 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 aðalskipulagsuppdrætti er skipulagssvæðið auðkennt sem athafnasvæði og gildir um það eftirfarandi skilgreining:

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta 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 vörugeymslur og matvælaiðnaður.

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.

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 húsagötum og er kvöð um umferð á milli bílastæða. Skipulagið er meðal annars álitið 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 Stígar

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.

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 landamerkjapunktar, Hádegishóll og Miðaftanshóll og einnig svokallaður atvinnubótavegur, sem hlaðinn var frostaveturinn mikla 1918 og er nú vel nothæf gönguleið.

Stofnstígur frá Garðahrauni við lóðamörk Miðhrauns 2.

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 Álftanesveg.

1.13 Verslun og þjónusta

Nálægasta þjónustusvæði er Kauptún, 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 jarðvegsmönum, ef sýnt verður fram á nauðsyn þess.

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, gröft, lagnir, sprengda svelgi fyrir regnvatn, rotþrær þar til holræsakerfi 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:
Sv A: **Suðurhraun 1 & 3**: Hámarksgrunnflötur húss 60% af stærð lóðar, nýtingarhlutfall mest 1,0.

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 fjarlægt 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 rifið fyrr en að 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 samþykkta 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 megi 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

Fráveitulagnir skal tengja við veitukerfi sveitarfélagsins þegar það verður fyrir hendi, en gera annars rotþrær *(hér þarf framlag frá bæjarverkfræðingi).* Þar sem gert er ráð fyrir útgeymslusvæðum 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

Byggingareitur 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 lóðahafa 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 auðvelda 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 (nema í sérstökum undantekningartilfellum). 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 umhverfisspjöllum.

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

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

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.

?
. **Áfangaskipting bygginga** er háð samþykki bygginganefndar.

Færist á mæliblöð:

2.2.1 Byggingarreitur

Svæði B
Norðurhraun 1: Heimilaður er byggingarreitur fyrir opið skýli frá húsi að lóðarmörkum við Suðurhraun 4. Gaflar skýlisins skulu vera opnir (og sá hluti langhliðar sem nær frá stoðvegg að þaki ??). (Bæjarstj. 05.02.2004). (þessi ákvæði áréttuð á mæliblaði)

Norðurhraun 1: Heimilaður er viðbótarbyggingarreitur í suðausturhorni lóðar, þar sem hámarkshæð byggingar er 4 m. (Bæjarstj. 04.11.2010). (- - sama)

Austurhraun 9: Innan stækkunar á byggingarreit er heimilt að byggja stakstæðar byggingar með mismikilli tengingu við aðrar byggingar. (Bæjarstj. 21.02.2013). (- - sama)

_____
til minnis:

Stærð iðnaðarsvæðis frá 1982 39,3 ha en ekki 25 ha eins og segir í greinargerð - 57 lóðir
Stærð skipulagssvæðis nú er 37,5 ha - 31 lóð. Í báðum tilfellum er vegsvæði Álftanesvegar meðtalið

deiliskipulagsbreytingar eru taldar upp í Viðauka, grein x.x.