

MOLDUHRAUN,
iðnaðar- og þjónustuverfi

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 Álftanesvegur 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 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 gólfplatár 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 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 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 bæjarverksfræðings.

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.



Gardabær

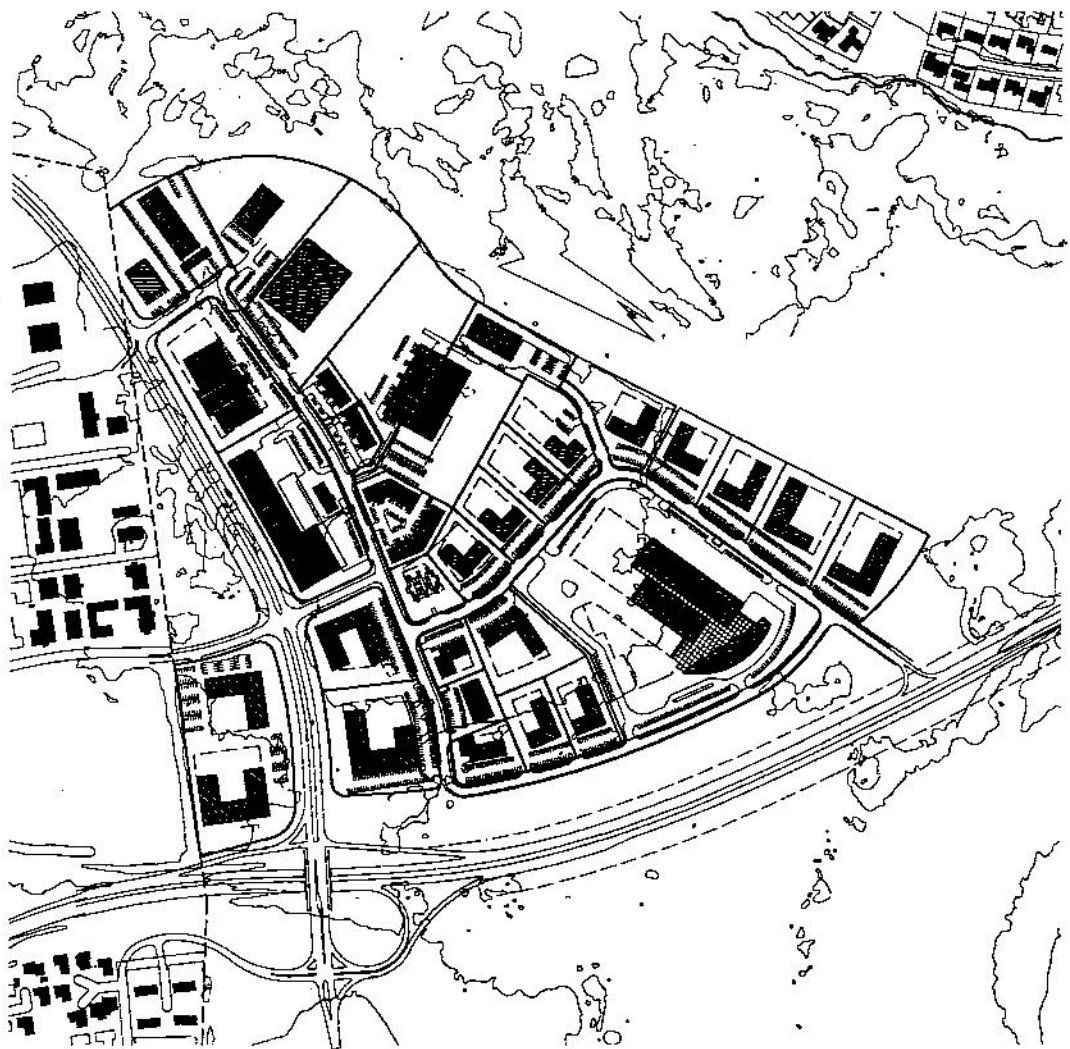
Molduhraun

Íðnadar-, verslunar- og þjónustuhverfi

Deiliskipulag

Skipulagsskilmálar

endurskotið júlí 1997



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

Moldubraun, Garðabæ
 Lönabætur-, 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 enn fremur 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 holrása, 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 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 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 byggingafrankvæmdir 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 aðlægrri 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 uppdráttar 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.