

Kapelluhraun

Deiliskipulag 2.áfangi greinargerð og skipulagsskilmálar



Útgáfa 0,0
05.02.2009

EFNISYFIRLIT

Kapelluhraun.....	0
EFNISYFIRLIT	1
0 Breytingar	2
0.0 Almenn	2
1 Almennar upplýsingar.....	3
Almennt	3
1.1 Skipulagsforsendur.....	3
1.2 Fyrirhuguð starfsemi.....	3
1.3 Afmörkun og aðkoma.....	3
1.4 Landslag, gróður og veðurfar	4
1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins	4
1.6 Flokkun atvinnusvæða	4
1.7 Gatnakerfi og bílastæði	5
1.8 Gönguleiðir og almenningssamgöngur	5
1.9 Lóðir.....	5
2 Almennir skilmálar	6
2.0 Almenn	6
2.1 Hönnun og uppdrættir	6
2.2 Mæliblöd og hæðarblöd.....	6
2.3 Byggingareitir - byggingalínur	7
2.4 Húsagerðir.....	7
2.5 Nýtingarhlutfall	8
2.6 Bílastæði og bílageymslur	9
2.7 Frágangur lóða.....	9
2.8 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar	9
2.10 Sorpgeymslur	9
3 Sérstakir skilmálar	10
3.0 Almenn	10
3.1 Iðnaðarlóðir.....	10
3.2 Lóðir undir veitustofnanir	10
3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði.....	10
3.4 Frágangur við Reykjanesbraut	11
3.5 Skýringamynd.....	12
4 Deiliskipulagsuppdráttur.....	13

0 Breytingar

0.0 Almennt

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:

1 Almennar upplýsingar

Almennt

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsuppdraetti dags. 5. Júlí 2009 eru hlutar af nýju deiliskipulagi fyrir 2. áfanga iðnaðarsvæðis í Kapelluhrauni.

1.1 Skipulagsforsendur

Skipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005 – 2025 með breytingum. Þar eru atvinnusvæðin í Selhrauni, Hellnahrauni og Kapelluhrauni skilgreind eftir umhverfisáhrifum þeirrar 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 iðnaðarhervanna og ásýnd þeirra gagnvart íbúðabyggð og Reykjanesbrautinni. Gerð er sérstök krafa um ásýnd þeirra bygginga sem liggja að Reykjanesbraut.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að skapa svæði fyrir atvinnustarfsemi með bestu mögulegu mengunarvörnum. Rík áhersla verður lögð á snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða.

Skipulagssvæðið við Kapelluhraun er innan þynningarsvæðis álversins í Straumsvík. Þynningarsvæði er svæði umhverfis álver þar sem þynning mengunar á sér stað og mengun getur verið yfir umhverfismörkum eða gæðamarkmiðum. Hollustuvernd ríkisins setti árið 1997 bráðarbirgðamörk þynningarsvæðis áætlaðarar loftmengunar. Innan marka þessara er t.d ekki gert ráð fyrir búsetu, matvælaiðnaði/ meðhöndlun matvæla í atvinnuskyni eða landbúnaði að neinu tagi. Umhverfisstofnun ákvarðaði í starfsleyfi fyrir álverið að “þynningarsvæði, sbr. 22. gr. reglugerðar nr. 787/1999 um loftgæði, fylgi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995-2015 varðandi brennisteinsdíoxíð og svífryk.”

1.2 Fyrirhuguð starfsemi

Engin skipulögð byggð er á svæðinu í dag. Allt svæðið er eignarland að frátaldri lóð undir varaafstöð Landsvirkjunar sem er í eigu Hafnarfjarðarkaupstaðar.

1.3 Afmörkun og aðkoma

Deiliskipulag Kapelluhrauns 2. áfanga afmarkast af fyrirhugaðri Reykjanesbraut í nýrri legu sunnan megin og álverinu í Straumsvík norðan megin. Golfvöllurinn á Hvaleyri er austan megin og land Straums, sem er eignarjörð, liggur að svæðinu vestan megin. Svæðið er í um 5 km fjarlægð frá miðbæ Hafnarfjarðar.

Aðkoma að svæðinu er um fyrirhuguð mislæg gatnamót Reykjanesbrautar eftir færslu, við tengibrautir austan og vestan svæðisins. Þar til þær tengingar verða framkvæmdar

verður tenging um Koparhelli sem útfærð verður til bráðabirgða þar til endanleg útfærsla Reykjanesbrautar liggur fyrir og verður þá tekin afstaða til þess hvort tengingin verður um undirgöng eða brú.

1.4 Landslag, gróður og veðurfar

Skipulagssvæðið er raskað hraun og flatlendi með einstaka hraunhólum á stöku stöðum. Skipulagssvæðið er í lítilli hæð yfir sjávarmáli.

Skipulagssvæðið er sólríkt en opið fyrir veðrum og vindum. Ríkjandi vindáttir eru suðaustan- og austanátt, sem jafnframt eru megin úrkomuáttir. Norðaustanátt er ríkjandi á björtum dögum.

1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru þessi:

- Flokkun iðnaðarsvæða í samræmi við skilgreiningu aðalskipulags Hafnarfjarðar.
- Að skapa snyrtilegt og skjólgott umhverfi og milda ásýnd svæðisins gagnvart væntanlegu skipulagi í nágrenninu og fyrirhugaðri nýrri legu Reykjanesbrautar.
- Að mynda heilsteypt atvinnusvæði úr lóðum af mismunandi stærðum undir iðnað sem uppfyllir stöngustu kröfur um mengunarvarnir í snyrtilegu umhverfi.
- 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 sunnan megin að Reykjanesbraut með gróðurbelti sem verði til framtíðar hluti af “grænu beltí” sem umlykur svæðið og tengist ósnertu hrauni.

1.6 Flokkun atvinnusvæða

Deiliskipulag Kapelluhrauns 2. áfanga er hluti af heildarskipulagi nýrra atvinnusvæða sem ná suður fyrir Straumsvík og að athafnarsvæðum á Selhrauni. 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 Kapelluhraun verður í flokki B2 og B3. Flokkur B2 er skilgreindur sem iðnaðarsvæði með léttum iðnaði og atvinnustarfsemi sem hefur óverulega mengandi áhrif á umhverfi sitt, s.s. verkstæðum, framleiðsluiðnaði, endurvinnslu og prentiðnaði.

Starfsemi í flokki B3 gerir ráð fyrir atvinnustarfsemi sem þarf að gæta ströngustu kröfum um mengunarvarnir til að hafa sem minnst áhrif á umhverfi sitt. Sbr. lög um hollustuhætti og mengunarvarnir 7/1998.

Til starfsemi í flokki B3 má nefna malbikunarstöðvar, steypistöðvar, verkstæði og þungaiðnað. Alls eru 27 lóðir á svæðinu, þar af eru 10 nýjar lóðir sem miðast við starfsemi í flokki B2 og 16 nýjar lóðir sem miðast við starfsemi í flokki B3 auk þess sem er gert ráð fyrir 2 lóðum undir veitur. Fyrir er á svæðinu ein lóð þar sem varaafstöð Landsvirkjunar er staðsett.

1.7 Gatnakerfi og bílastæði

Meginaðkoma að svæðinu í framtíðinni verður frá fyrirhuguðum mislægum gatnamótum við Reykjanesbraut. Tenging verður frá Kapelluhrauni 1.áfanga til bráðabirðgða um Koparhelli þar til endanleg útfærsla Reykjanesbrautar liggur fyrir en þá verður tekin afstaða til tengingarinnar til frambúðar og hvort hún verður um undirgöng eða brú.

Innan svæðisins liggur safngata og liggja lóðir að henni. Aðkoma inn á lóðir verður frá safngötunni. Bílastæði á svæðinu verða innan lóðamarka hverrar lóðar. Engin almenn bílastæði verða við götur.

1.8 Gönguleiðir og almenningsamgöngur

Gönguleiðir á skipulagssvæðinu utan lóða verða aðallega á gangstéttum öðru- eða báðum megin safngötu. Hverfið verður síðar tengt með göngustígum við megingöngustígakerfi Hafnarfjarðar. Hjóla- og göngustígur liggur meðfram fyrirhugaðri Reykjanesbraut í samræmi við aðalskipulag Hafnarfjarðar.

Almenningsvagnar ganga ekki um hverfið fyrst um sinn. Gert er ráð fyrir að þeir aki um hverfið á síðara stigi uppbyggingar þess.

1.9 Lóðir

Um er að ræða 17 misstórar atvinnulóðir undir þyngri iðnað og skylda starfsemi í flokki B3. Stærð þeirra er allt frá um 3.000 m² í tæpa 18.000 m² auk lóðar undir varaafstöð á lóð Hafnarfjarðarbæjar sem er 27.150 m².

Atvinnulóðir í flokki B2 eru 10 alls og stærð þeirra er frá um 4.300 m² í tæpa 12.000 m². Samanlögð stærð skipulagðs svæðis er um 30.1 ha.

Lóðastærðir geta breyst lítillega á mæliblöðum.

2 Almennir skilmálar

2.0 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á svæðinu. Starfsemi á svæðinu mun tilheyra flokki B2 og B3. 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. Að öðru leyti er húsagerð frjáls.

Á aðaluppdráttum skal sýna 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.

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

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

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Lóðastærðir geta breyst lítillaga á mæliblaði. Byggingareitur er annars vegar sýndur með bundinni byggingalínu

(heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingalínu (brotin lína). Bindandi byggingalína þýðir að hluti 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 lóðamörkum skulu samsvara þessum tölum. Hæð á landi á baklóðarmörkum er sýnd við lóðarmörk fjær aðalaðkomu (L) og skal lóðarhæð á lóðarmörkum samsvara þessum tölum. L – tölur eru núverandi landhæð, ef kemur til breytinga á þeim við hönnun þarf að sækja um það formlega. Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H).

Á hæðablöðum er sýnd staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Byggingareitir - byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra. Svalir og léttbyggingar úr gleri mega ná allt að 1,8m út fyrir byggingarreit og vera allt að 5m að breidd. Þar sem bindandi byggingalína er á hluta byggingareitsins og skal bygging snerta a.m.k. helming hennar. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan hvers byggingareits frjálss innan þess ramma sem reiturinn gefur. Breytingar geta þó orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða.

2.4 Húsagerðir

Almennt eru ekki gerðar sérstakar kröfur um form húsa en gert ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu. *Á jaðarlóðum og sérstaklega á lóðum við Reykjanesbraut verða þó gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga en annars staðar í hverfinu.*

Húsagerðir flokkaðar undir B3 innan svæðisins, eru frjálssar hvað útlit og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarks veggshæð bygginga er gefin. Mesta hæð útveggja/þaks (VP) frá aðalgólfi (H) er 15 metrar, sjá nánar skýringamynd 1 og 7. Sérstakir byggingarhlutar s.s. strompar og síló mega þó ná í 33m hæð frá gefnum GK á hæðablaði. 30 sm frá gefnum GK telst innan marka skipulags.

Húsagerðir flokkaðar undir B2 verði málmklæddar, a.m.k. að hluta, til að gefa heildstætt yfirbragð. Vanda skal sérstaklega við hönnun bygginga í flokki B2 en suðurhliðar þeirra snúa að Reykjanesbraut og skal taka sérstaklega tillit til þess. Þakform skal vera með 0-14° þakhalla. Hámarks veggshæð skal vera 8 metrar frá gefnum GK á hæðablaði. Varðandi húsagerðir á lóðum undir veitustofnanir, sjá kafla 3.2.

Heimilt er að sækja um frávik á hæð byggingar sé um sérstaka starfsemi í flokki B3, 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 minni háttar deiliskipulagsbreytingu.

Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra. Merkingar bygginga og skilta skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gerð grein fyrir hvar og hvernig því er háttað á viðkomandi byggingu og eða á lóð hennar. Sé um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð að ræða skal sækja um byggingaleyfi sérstaklega vegna þeirra mannvirkja sbr. byggingareglugerð.

2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum í flokki B2 er **0,35** og B3 er almennt **allt að 0,4**, sjá þó sérskilmála fyrir lóðir undir veitustofnanir.

LÓÐIR Í KAPELLUHRAUNI 2. ÁFANGI dags.: 2.7.2009

Götuheiti:	nr.	stærð m2 (ca.)	nhl.	Götuheiti:	nr.	stærð m2 (ca.)	nhl.
Álhella	1	27.150,00	RS	Álhella	16	11.884,0	0,4
Álhella	2	5.407,0	0,4	Álhella	17	8.322,0	0,4
Álhella	3	11.960,0	0,4	Álhella	18	17.885,0	0,4
Álhella	4	4.644,0	0,4				
Álhella	5H	95,3	HS				
Álhella	5	8.392,0	0,4				
Álhella	6	3.035,0	0,4				
Álhella	7	8.331,0	0,4				
Álhella	8	3.135,0	0,4	Stálhella	2	4.319,0	0,35
Álhella	9	8.331,0	0,4	Stálhella	4	5.876,0	0,35
Álhella	10	3.070,0	0,4	Stálhella	6	6.831,0	0,35
Álhella	11	8.331,0	0,4	Stálhella	8	7.658,0	0,35
Álhella	12	8.667,0	0,4	Stálhella	10	8.204,0	0,35
Álhella	13	8.241,0	0,4	Stálhella	12	8.667,0	0,35
Álhella	14	11.863,0	0,4	Stálhella	14	4.054,0	0,35
Álhella	15	6.960,0	0,4	Stálhella	16	5.270,0	0,35
Álhella	15H	95,0	HS	Stálhella	18	9.673,0	0,35
	sam=	127.707,3			sam=	98.643,0	

Lóðir samtals =

226.350,3

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 35 m² í skrifstofuhúsnæði.

Á lóðum fyrir vörugeymslur er nóg að gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m², enda sé lóðarfyrirkomulag þannig að auka megi bílastæðakröfur til samræmis við reglugerð verði vörugeymslum breytt fyrir aðra starfsemi. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri iðnaðarbyggingu, 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 dagsektum þar til ákvæði hafa verið uppfyllt.

Sjá nánar kafla 3.3, lóðarfrágangur.

2.8 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar

Hafnarfjarðarbær mun ganga frá gróðursetningu og gangstéttum meðfram götum utan lóða.

2.10 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingareglugerðar. Sýna skal sérstaklega staðsetningar sorpgáma á afstöðumynd. Staðsetning sorpgáma á lóðamörkum þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar. *Sjá nánar kafla 3.3, Lóðarfrágangur.*

3 Sérstakir skilmálar

3.0 Almennt

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

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

3.1 Iðnaðarlóðir

Í samræmi við markmiðssetningu þessa deiliskipulags skal vanda sérlega til ásýndar hverfisins gagnvart tengibrautum og Reykjanesbrautinni, og eru gerðar sérstakar kröfur um ásýnd húsa og frágang jaðarlóða. Því verður ekki fallist á byggingarleyfisumsókn, sem að mati byggingarnefndar uppfyllir ekki slíkar kröfur. Að öðru leyti gilda skilmálar skv. 2. kafla.

3.2 Lóðir undir veitustofnanir

Lóðir fyrir veitustofnanir eru tvær og eru fyrir spennistöðvar og aðra starfsemi veitustofnana. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðum þessum. Nýtingarhlutfall lóðanna er háð þeim byggingum sem þar munu rísa og verður þegar lóðablöð liggja fyrir.

3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði

Lögð er áhersla á að lóðarfrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Sá frágangur sem hér er lýst er í samræmi við stefnumörkun í eldra deiliskipulagi iðnaðarsvæðanna. Á skýringamynd bls. eru sýndir ýmsir möguleikar á frágangi við lóðarmörk. Gróður og trjábelti innan lóða skal vera minnst 1,5 m breitt og liggja að lóðarmörkum meðfram götu/gangstétt. Afmörkun þess er sýnd í meginatriðum á mæliblöðum. Gróðursetning við lóðarmörk skal vera markviss hvað varðar tegundaval á gróðri, limgerði og trjám.

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

Þar sem gangstéttir eru við götur eða þar sem göngustígar á landi bæjarins liggja að lóðum skal vera að minnsta kosti ein göngutenging af viðkomandi lóð út að viðkomandi gangstétt eða stíg.

Á aðaluppdráttum (bygginganefndarteikningum) skal sýna skipulag lóðar, hæðarlegu, staðsetningu bílastæða, aðkomur, athafnasvæði, gámasvæði í samræmi við gr. 22 í byggingarreglugerð og að vera að öðru leyti í samræmi við grein um lóðafrágang í lóðarleigusamningum, sem hljóðar svo:

Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt uppdrætti, sem byggingarnefnd samþykkir. 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 umhverfisfegrunar, í sem mestum mæli. Við gróðursetningu trjáa ber að sjá til þess að útsýni við gatnamót gagnvart umferð skerðist ekki. Bundið slitlag skal setja á bílastæði, plön og gangstéttar og skal því lokið fyrir uppgefinn tímafrest. Sjá nánar úthlutunarskilmála. Ef þurfa þykir, að dómi bæjaryfirvalda, er leigutaki skyldugur að girða lóðina og þá í því formi, er byggingaryfirvöld bæjarins samþykkja.

Sýna skal sorpgeymslur og annað sem máli skiptir vegna lóðarfrágangs. Þar skal sýna staðsetningu trjáa, runna og gróðurs. Sjá nánar skýringamynd.

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

3.4 Frágangur við Reykjanesbraut

Til að bæta ásýnd hverfisins frá Reykjanesbraut skal meðfram henni, eða á milli hennar og þeirra lóða sem næst liggja, setja upp a.m.k. 5 metra breitt gróðurbelti. Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar skal liggja gönguleið/hjólástigur meðfram Reykjanesbrautinni og skal staðsetja stíginn sem næst gróðurbeltinu.

3.5 Skýringamynd



