

Samningsrammi Hafnarfjarðarbæjar í viðræðum við lóðarhafa á Hraunum-Vestur um uppbyggingu hverfisins.

Inngangur: Með samþykkt Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040 um þéttingu byggðar og breyttar ferðavenju með aukinni þátttöku í notkun almenningsamgöngum hefur Hafnarfjarðarbær horft til svæða til uppbyggingar fyrir blandaða byggð íbúða, þjónustu og íbúða. Hraun - vestur er svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem atvinnu- og þjónustusvæði fyrir Hafnirfjarðinga og aðra landsmenn um langt árabíl. Notkun svæðisins hefur breyst, fyrirtæki hafa flutt sig á önnur svæði, margar byggingar eru komnar til ára sinna og þarfnast mikil viðhalds. Nýting svæðisins er að meðaltali ekki góð og hafa nokkrir lóðarhafa verið að leggja inn fyrirspurnir um breytta nýtingu lóða. Hafnarfjarðarbær ákvað því að horfa til svæðisins í heild og hefur staðfest rammaskipulag fyrir Hraun - vestur sem fellur vel að markmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins þar sem markmiðið er að byggingarmagn verði aukið miðað við gildandi deiliskipulag og nýtingu hverfisins breytt þannig að þar verði íbúðir, þjónusta og atvinnuhúsnæði.

Bæjaryfirvöld áforma að leita samstarfs og samninga við núverandi lóðarhafa í hverfinu um þátttöku í uppbyggingu þess á grundvelli fyrirbyggjandi rammaskipulags, vinnslu deiliskipulags-tillagna um einstaka reiti hverfisins. Samningsramma þessum er ætlað að vera leiðarljós í fyrirhuguðum viðræðum við lóðarhafa í hverfinu.

Samningar við lóðarhafa eru einkaréttarsamningar og skulu vera samræmdir.

Áformað er að skipta hverfinu upp í nokkra deiliskipulagsreiti og deiliskipulag verður unnið fyrir hvern reit er náist hafa samningar við lóðarhafa á viðkomandi reit um samstarf.

Samningsmarkmið

- Tryggja þarf blandaða byggð, þar sem 15-20% íbúða séu til þeirra sem eru að kaupa/leigja með áherslu á minni og ódýrari íbúðir. Lóðarhafa skuldbinda sig að leita eftir samstarfi við félög sem sérhæfa sig í sérstökum búsetaréttaríbúðum og leiguíbúðum.
- Ákveðið hlutfall íbúða verði leiguíbúðir með kaupréttarákvæði, horft verði til þess hóps á leigumarkaði sem ekki kemst í gegnum greiðslumat.
- Tryggt verði að Hafnarfjarðarbær fái kauprétt á allt að 4,5% íbúða á svæðinu undir félagslegt húsnæði.
- Ekki verða samþykktar deiliskipulagsbreytingar innan stakra reita nema að liggi fyrir samþykki 70% lóðarhafa innan skipulagsreits samkvæmt rammaskipulagi.
- Gert verður ráð fyrir að bílastæði verði leyst innan hvers skipulagsreits/lóðar.

Efnisatriði samnings við hvern lóðarhafa

1. Upplýsingar um núverandi lóðarréttindi. Stærð núverandi lóðar og húss, eignarhlutföll og starfsemi.
2. Upplýsingar um byggingarmöguleika á lóðinni í samræmi við rammaskipulag, svo sem áætlaða stærð viðkomandi lóðar, hámarksbyggingarmagn og heimilaða landnotkun. Fyrirvari um breytingar í endanlegu deiliskipulagi, sbr. 15. tölulið.
3. Fyrirhugað er að fjöldi íbúða í Hraunum-Vestur verði 2.500. Þessi fjölgun íbúða í hverfinu kallar á byggingu grunn- og leikskóla, en miðað er við að ráðist verði í þær framkvæmdir samhliða uppbyggingu íbúða í hverfinu. Sjá 4. tölulið
4. Í hverfinu eru áformaðar framkvæmdir við gerð gatna, torga, stíga, opinna svæða, nýrra stofnagna og ofanvatnslausna. Auk þess er gert ráð fyrir göngubrúm yfir Reykjavíkurveg, eða undirgöngum undir Reykjavíkurveg. Gert er ráð fyrir grunnskóla og leikskólum innan hverfis. Taka þarf frá lóð undir grunnskóla, allt að 20.000 fermetra. Gert er ráð fyrir að leikskólar séu t.d. á jarðhæð í eignum í samstarfi við lóðarhafa. Vegna breytinga á fyrstu áföngum í hverfinu er horft til viðbyggingar við Engidalsskóla og nýtingar leikskóla í Norðurbæ og á öðrum stöðum í bænum.
5. Greiðslur lóðarhafa munu miðast við það byggingarmagn á viðkomandi lóð, sem samþykkt verður í nýju deiliskipulagi fyrir reitinn og/eða byggingaráformum lóðarhafa. Annars vegar verður um að ræða gatnagerðargjald, og hins vegar byggingarréttargjald. Gjaldþagi greiðslna verður við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á núverandi húsi á lóðinni.
6. Lóðarhafar skulu enn fremur greiða önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjöld til Hafnarfjarðarbæjar og tengigjöld til veitustofnana.
7. Hafnarfjarðarbær og veitustofnanir munu sjá um framkvæmdir, skv. 4. tölulið. Uppbyggingu á lóðinni skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.
8. Vegna kostnaðar við uppbyggingu hverfisins áskilur Hafnarfjarðarbær sér rétt til að hefja ekki þær framkvæmdir, sem Hafnarfjarðarbær ætlar að sjá um á viðkomandi deiliskipulagsreit, sbr. 4. tölulið, fyrr en lóðarhafar, sem hafa yfir að ráða 70% af nýju byggingarmagni á viðkomandi deiliskipulagsreit hafi skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirritun einkaréttarsamnings við Hafnarfjarðarbæ.

9. Réttur lóðarhafa samkvæmt núverandi lóðarleigusamningum er nokkuð mismunandi. Sumir lóðarleigusamningar eru erfðafestusamningar, aðrir tímabundir og sumir eru útrunnir. Lóðunum er nær undantekningarlaust úthlutað undir atvinnuhúsnæði. Staðfesti lóðarhafar ekki samkomulagið gilda ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings og byggingarheimildir samkvæmt núverandi deiliskipulagi. Útrunnir lóðarleigusamningar verða ekki framlengdir.
10. Við endanlega afgreiðslu deiliskipulaga fyrir viðkomandi svæði í Hraunum-Vestur getur byggingarmagn og stærðir lóða breyst, frá gerð þessa samnings.
11. Gert er ráð fyrir að lóðarhafar leysi sameiginleg bílastæðahús, einnig getur Hafnarfjarðarbær framkvæmt þau, á kostnað lóðarhafa.
12. Ákveðið hlutfall íbúða skulu vera leiguíbúðir með kaupréttarákvæði, allt að 10% íbúða verði með þessu ákvæði.
13. Hafnarfjarðarbær hefur kauprétt á allt að 4,5% íbúða á svæðinu undir félagslegt húsnæði, gera skal samkomulag um kaupverð milli aðila áður en framkvæmdir á reitum hefjast.
14. Samhliða undirskrift samnings skal undirrituð kvöð á núverandi lóð varðandi skuldbindingar lóðarhafans skv. samningnum, sem heimilt er að þinglýsa á núverandi lóð.
15. Þegar og ef nýtt deiliskipulag vegna viðkomandi svæðis verður staðfest mun Hafnarfjarðarbær gefa út nýja leigusamninga fyrir lóðir á viðkomandi deiliskipulagsreit. Í lóðarleigusamningum verða skilgreind lóðarmörk, starfsemi sem heimilað er að vera með á lóðinni, lóðarleiga o.fl. Lóðarleigusamningar verði til 75 ára.
16. Allir lóðarhafar viðkomandi lóðar þurfa að samþykkja breytta nýtingu viðkomandi lóðar og undirrita samninginn.



Deiliskipulag fyrir Gjótur

Uppbygging á lóðum við Reykjavíkurveg 60-62 og Hjallahraun 2, 4 og 4a í Hafnarfirði

Greinargerð

29. 05 2020

SAMPYKKTAR OG STAÐFESTINGARFERLI

Deiliskipulag þetta var auglýst samkvæmt ákvæðum í 1.mgr 43gr. skipulagslaga nr. 123/2010

frá _____ til _____

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar

þann _____/20_____

Deiliskipulag þetta var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar

þann _____/20_____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____/20_____

Efnisyfirlit

1	Inngangur	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsferlið og samþykktir	4
1.3	Skipulagssvæði	4
1.4	Skipulagsgögn	4
2	Forsendur, staðhættir og samgöngur	5
2.1	Forsendur	5
2.1.1	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	5
2.2	Minjar og húskönnun	6
2.3	Staðhættir og náttúrufar	6
2.3.1	Veðurfar	6
2.4	Byggingar og önnur mannvirki	6
2.4.1	Núverandi byggingar og niðurrif	6
2.5	Samgöngur, hljóðvist og veitur	6
2.5.1	Umferð	6
2.5.2	Hljóðvist	7
2.5.3	Mengun og jarðvegur á skipulagsvæðinu	7
2.5.4	Veitur	7
3	Deiliskipulag	8
3.1	Almennt	8
3.2	Lóðir, landnotkun og nýtingarhlutfall	8
3.2.1	Möguleiki á leikskóla	9
3.3	Hönnun og uppdrættir	9
3.4	Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir	9
4	Almennir skipulagsskilmálar	10
4.1	Byggingar og mannvirki á lóð	10
4.1.1	Randbyggð	10
4.1.2	Rof í randbyggðina	10
4.1.3	Fjölbreytileiki og gæði byggðar	10
4.1.4	Hæðir húsa	10
4.1.5	Þök, þaksvalir/garðar	11
4.1.6	Svalagangar, svalir og sérafnotareitur	11
4.1.7	Garðar, dvalar- og leiksvæði	11
4.1.8	Ofanvatnslausnir	11
4.1.9	Bílastæði og bílakjallarar	11
4.1.10	Hjólástæði og hjólageymslur	11
4.2	Umhverfi og frágangur lóða	12
4.2.1	Frágangur lóða	12
4.3	Djúpgámar og lagnir	12
4.3.1	Sorp	12
4.3.2	Lagnir	12
5	Umhverfismat	13
5.1	Lýsing	13
5.2	Umhverfismat áætlunarinnar	13
6	Heimildaskrá	15

1 Inngangur

1.1 Markmið

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að þróa blandaða byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis með áherslu á íbúðarhúsnæði, skjólsæla garða og möguleika á leikskóla sem styður við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Samtals eru áætlaðar allt að 490 íbúðir innan skipulagssvæðisins. Til að auka tengsl við almenningssamgöngur og aðliggjandi göngustíga er lögð áhersla á góðar göngutengingar í gegnum svæðið.

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 gerir ráð fyrir því að afkastamikið almenningssamgöngukerfi (Borgarlínan) verði við Reykjavíkurveg og fjölgun íbúða á svæðinu samræmist því mjög vel því markmiði svæðisskipulagsins að auka hlut uppbyggingar í kjörnum og á samgöngumiðuðum svæðum. Deiliskipulagssvæðið er í góðum tengslum við samgöngur af öllu tagi, strætóleiðir stoppa bæði við Reykjavíkurveg og Hjallahraun auk þess sem góðar tengingar eru við stofnbrautir og stígakerfi bæjarins.

Tillagan tekur mið af aðalskipulagsbreytingu fyrir **Hraun – vestur dagsettri 10.04.2020**. Tillagan samrýmist Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 um uppbyggingu á skipulagssvæðinu og er í fullu samræmi við áherslur Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis 2040.

Jafnframt tekur deiliskipulagstillagan mið af þeirri framtíðarsýn og hugmyndum sem koma fram í rammaskipulagsdrögum fyrir svæðið Hraun-vestur (5 mínútna hverfið), samþykkt í Skipulags- og byggingarráði 14. maí 2018.

1.2 Skipulagsferlið og samþykktir

(Upplýsingar um auglýsingaferli tillögu – síðar).

1.3 Skipulagssvæði

Skipulagssvæðið nær til núverandi lóða við Reykjavíkurveg 60-62 og Hjallahrauns 2, 4 og 4a, og hefur fengið nafnið Gjótur.

Deiliskipulagstillagan sýnir einnig aðlögun að rammaskipulagsdrögum varðandi útfærslu aðliggjandi svæðis utan deiliskipulagssvæðisins. Sjá nánar *skýringaruppdrátt A dsk 102*. Endanleg útfærsla þessara svæða getur þó breyst þegar þau verða deiliskipulögð.

1.4 Skipulagsgögn

- | | | | |
|----------------------------|----|-------------------|---------|
| • Deiliskipulagsuppdráttur | A1 | Mælikvarði 1: 500 | dsk-101 |
| • Skýringaruppdráttur A | A1 | Mælikvarði 1: 500 | dsk-102 |
| • Skýringaruppdráttur B | A1 | Skýringamyndir | dsk-103 |
| • Greinargerð | A4 | Samtals 15 síður | |

2 Forsendur, staðhættir og samgöngur

2.1 Forsendur

2.1.1 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í gildir eru eftirfarandi skipulagsáætlanir á skipulagsvæðinu.

Tafla 1. Helstu áætlanir og tengsl við fyrirhugað deiliskipulag.

Heiti áætlana	Umfjöllun áætlunar	Áhrif á framkvæmdaáform
Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025		
Aðalskipulagsbreyting : Hraun – vestur reitur IB2	Landnotkun svæðisins er breytt úr íbúðabyggð (IB2) í miðsvæði (M4)með áherslu á búsetumhverfi í bland við fjölbreytta þjónustu og atvinnustarfsemi í samræmi við landnotkun á miðsvæði.	Engin áhrif af framkvæmdinni þar sem fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við gildandi aðalskipulagsbreytingu.

Aðalskipulag

Með aðalskipulagsbreytingu fyrir **Hraun – vestur** er landnotkun breytt úr íbúðasvæði í miðsvæði. Eins og fram kemur í greinargerð aðalskipulagsbreytingarinnar eru helstu forsendur m.a. eftirfarandi:

- Að auka gæði og verðmæti svæðisins með bættu umhverfi og lífsgæðum fyrir notendur og íbúa.
- Stuðla að betri nýtingu landsvæðisins með auknu byggingarmagni og þéttingu byggðar.
- Heildaryfirbragði svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess. Svæðinu verði breytt úr því að vera athafnasvæði í blandaða byggð, þar verði framboð atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis auk íbúðabyggðar.
- Stefnt er að því að byggðin verði þéttust við þjónustukjarna og meðfram samgönguás almennings-samgangna og gert ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum sem laðar til sín aukið mannlíf.
- Gæta skal að samræmi í götumyndum og byggðamynstri og huga þarf að opnum bæjarrýmum og útivistarsvæðum og gróðri.

Auk þess er miðað við að uppbygging samræmist þeim viðmiðum og markmiðum um byggðarþróun sem sett eru fram í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040.

Deiliskipulag

Skipulagsuppdráttur frá árinu 1985 er í gildi fyrir Reykjavíkurveg 60 og 62, en ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Hjallahraun 2, 4 og 4a. Sú tillaga sem hér er lögð fram mun gilda fyrir þessar lóðir. Samhliða henni er gerð sérstök deiliskipulagsbreyting þar sem deiliskipulag lóðanna við Reykjavíkurveg er felld úr gildi. Sunnan við skipulagssvæðið er til samþykkt deiliskipulag, upphaflega samþykkt 17.03.1999 og með síðari breytingum. Þar kemur fram að lóð Hjallahrauns 4a er ekki hluti af því deiliskipulagi og hefur þar af leiðandi sömu stöðu og Hjallahraun 2 og 4.

Deiliskipulagstillagan gerir einnig ráð fyrir að aðliggjandi svæði utan deiliskipulagssvæðisins verði útfærð miðað við forsendur fyrirbyggjandi rammaskipulagsdraga fyrir Hraun-vestur sem samþykkt voru 14. 5. 2018. Þetta varðar m.a. hugmyndir um aðliggjandi göturými og að grænn útivistarás verði austan við svæðið. Þ.e. að norðurhluta Helluhrauns verði lokað og því svæði breytt í grænt útivistasvæði sem tengist hraunbollanum og að Hjallahraun verði útfærð sem borgargata.

2.2 Minjar og húskönnun

Engar minjar eru á skipulagssvæðinu. Unnin hefur verið húsakönnun fyrir „Hraun vestur“ og eru allar byggingar innan deiliskipulagssvæðisins með lágt varðveislugildi. Ekkert stendur því í vegi fyrir að byggingar á skipulagssvæðinu verði rifnar. Skipulagstillagan gerir þó ráð fyrir þeim möguleika að byggt verði við núverandi hús við Reykjavíkurveg að hluta eða öllu leyti teljist það hagkvæmur kostur.

2.3 Staðhættir og náttúrufar

2.3.1 Veðurfar

Minnisblað frá Veðurvaktinni liggur fyrir dagsett 13.05.2019 (sjá fylgiskjal 01)

2.4 Byggingar og önnur mannvirki

2.4.1 Núverandi byggingar og niðurrif

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á reitnum verði fjarlægðar á einhverjum tímapunkti. Nema ef sú leið verði valin sem getið er í 2.2. Það er þó ekki forsenda uppbyggingar innan lóða.

2.5 Samgöngur, hljóðvist og veitur

2.5.1 Umferð

Gert er ráð fyrir að aðkoma bíla inn á lóðir sé frá Hjallahrauni. Þetta á einnig við um aðkomu í og úr bílakjöllurum sem skulu vera sameiginlegar og ekki fleiri en þrjár. Með þessu er opnað fyrir þann möguleika að Helluhrauni verði lokað við austurenda reits og þar verði þróað grænt svæði / útivistasvæði í samræmi við rammaskipulagsdrög og að möguleg leikskólalóð tengist því (sjá skýringaruppdrátt dsk 102).

2.5.2 Hljóðvist

Unnin var hljóðvistarskýrsla af VSÓ ráðgjöf dags. 14. febrúar 2020 og er hún fylgiskjal með deiliskipulaginu (sjá fylgiskjal 02).

Þar er vísað í viðauka reglugerðar um hávaða nr. 724/2008, en þar eru skilgreind mörk hljóðvistar vegna hávaða frá umferðar ökutækja 65 dB(A) fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum og 55 dB(A) við húsvegg fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum.

Í niðurstöðum skýrslunnar segir:

„Niðurstaða sýnir að miðað við þær forsendur sem settar eru fram í skipulagslýsingu að svæðið sé skilgreint sem miðsvæði þá reiknast hljóðstig undir mörkum reglugerðar fyrir framhliðar allra húsanna. Jafnframt er undirstrikað mikilvægi þess að tryggja fullnægjandi frágang þeirra húshliða sem snúa að umferðargötum þannig að kröfum um hljóðstig innandyra verði mætt.“

2.5.3 Mengun og jarðvegur á skipulagsvæðinu

Ekki liggur fyrir mat um mengun í jarðvegi eða mat á mengunarhættu. Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal lóðarhafi fjarlægja hann á sinn kostnað.

2.5.4 Veitur

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Gert er ráð fyrir að núverandi stofnlagnir sem liggja innan lóðar verði endurlagðar m.t.t. uppbyggingar innan svæðisins eftir nánara samkomulagi við viðkomandi veitustofnanir.

3 Deiliskipulag

3.1 Almennt

Deiliskipulagssvæðið Gjótur nær til fimm lóða við Reykjavíkurveg 60 og 62, Hjallahraun 2, 4 og 4a og gerir ráð fyrir uppbygginu fyrir verslun og þjónustu, íbúðir og breytilega notkun í samræmi við gildandi aðalskipulag. Möguleiki er á leikskóla á austurhluta skipulagssvæðisins.

3.2 Lóðir, landnotkun og nýtingarhlutfall

Landnotkun skipulagssvæðisins er miðsvæði (M4) og með vísan til 3. mgr. gr. 6.1 skipulagsreglugerðar og landnotkun M4 í gildandi aðalskipulagi gerir Deiliskipulagstillagan ráð fyrir þremur flokkum byggðar, en það eru verslun og þjónusta, íbúðir og breytileg landnotkun. Með breytilegri notkun er átt við sveigjanleika milli íbúða eða verslun og þjónustu, en einnig að skilgreina heimild fyrir byggingu leikskóla og er sú uppbygging skilgreind í nágrenni við fyrirhugað grænt svæði sem er fjallað um í aðalskipulagi

Lóð	Rvk.vegur 60	Rvk.vegur 62	Hjallahraun 2	Hjallahraun 4+4a	Alls
	I	II	III	IV	I+II+III+IV
Lóðarstærð (fm)	2.723	2.658	14.500	5.612	25.493
Verslun og þjónusta (fm)	850	900	-	-	1.750
Breytilegt (fm)	2.550	3.000	2.000	1.000	8.550
Íbúðir (fm)	2.600	3.600	32.400	9.900	48.500
Bygg.magn fm (A+B rými)	6.000	7.500	34.400	10.900	58.800
Nhl á lóð með kjallarárymum	2,20	2,82	2,37	1,94	2,31
Þar af magn ofanjarðar, brúttó fm (A+B rými)	5.300	6.600	30.400	9.600	51.900
Nhl ofanjarðar (A rými)	1,85	2,36	1,99	1,63	1,93
Nhl ofanjarðar (A+B rými)	1,94	2,48	2,10	1,71	2,04
Viðmiðandi. fj. íbúða	50	60	290	90	490
Hámarks fj. stæða á yfirborði	30	30	108	22	190
Áætlaður fj. stæða í bílakj.:	43	57	230	85	415
Áætlaður fj stæða alls:	73	87	338	107	605
Bygg.magn bílgeymslu, brúttó fm					13.500
Nhl með bílakjallara					2,83

Tafla 1 Nýting. Lóðarstærðir, leyfilegt byggingarmagn án bílakjallara og nýtingarhlutfall innan svæðis og viðmið til útreikningar á hlutfalli íbúða og bílastæða. Hlutföll milli A og B rýma eru áætluð og geta breyst innbyrðis. Hlutföll milli byggingarmagns ofanjarðar og í kjallara eru áætluð og geta breyst innbyrðis.

3.2.1 Möguleiki á leikskóla

Gert er ráð fyrir þeim möguleika að á jarðhæð byggingar (jarðhæð í breytilegum notkunarflokki) austast á skipulagssvæðinu geti komið allt að fjögurra deilda leikskóli með tilheyrandi leiksvæði innan lóðar og sem liggur upp að grænu svæði með samnýtingarmöguleikum. Slík notkun byggir á nánari samkomulagi við skóla- og tómstundasvið bæjarins.

3.3 Hönnun og uppdrættir

Mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

3.4 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag þetta sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á. Lóðaleigusamningar verða endurskoðaðir með hliðsjón af breyttu deiliskipulagi áður en umsóknir um byggingaráform verða tekin fyrir.

Hæðarblöð sýna götu og gangstéttarhæðir við lóðarmörk. Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

Lóðir eru hnitasettar á mæliblöðum. Gerður er fyrirvari um, að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingarmagn og viðeigandi kvaðir.

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra.

4 Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Byggingar og mannvirki á lóð

Áður en sótt er um formlegt byggingarleyfi skulu áformin kynnt í skipulags og byggingaráði Hafnarfjarðar

4.1.1 Randbyggð

Lögð er áhersla á að mynda randbyggð þar sem húsaröð í jaðri lóðar skermar af garðrými. Jafnframt er lögð áhersla á skjólmyndum og góða afstöðu til sólar í inngörðum með því að staðsetja byggingar þannig að hæð bygginga eykst frá suðaustri til norðvesturs. Sjá nánari upplýsingar um skuggavarp á skýringaupprætti B dsk-103

4.1.2 Rof í randbyggðina

Gerð er krafa um rof eða bil í randbyggðina, sem liggur að Hjallahrauni, þannig að aðgengi verði að görðum svæðisins. Staðsetning rofa er leiðbeinandi en lágmarksbreidd hvers rofs er 4 m.

4.1.3 Fjölbreytileiki og gæði byggðar

Fjölbreytileiki skal einkenna hliðar húsa við götu og skal uppbrot þeirra útfæra með mismunandi efnisvali, innskotum eða útskotum að lágmarki 1,2m fyrir hverja 15-20 metra. Við val á þakformum skal stefnt að því að þau verði sem fjölbreyttust hvað gerð og útfærslu varðar. Til að tryggja fjölbreytni í hönnun skal miðað við að fleiri en ein arkitektastofa komi að hönnun nýbygginga innan svæðisins.

4.1.4 Hæðir húsa

Hæðir húsa eru mismunandi innan skipulagssvæðisins eða frá fjórum upp í átta hæðir, sjá nánar á skipulagsupprætti. Þar sem íbúðir eru á 1.hæð við götu skal miðað við að gólfkóti íbúða geti verið um einum metra hærra en gangstétt (G-tölur) til að auka einkahagi viðkomandi íbúðar. Gólfkóti verslunar og þjónustu tekur þó ávallt mið af hæðarlegu við götu eða gangstétt og er þar af leiðandi með hærri lofthæð. Mikilvægt er að við formun og efnisvali bygginga sé tekið mið af minnisblaði um vindafar og skjólmyndun(fylgiskjal 01).

Á skipulagsupprætti eru gefnar upp hámarkshæðir húsa og mega efstu brúnir útveggja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir. Heimilt er að handrið þaksvala, lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss. Slíkar þakbyggingar skulu vera í að lágmarki 2 m innan byggingareits.

4.1.5 Þök, þaksvalir/garðar

Þaksvalir/garðar eru almennt heimilaðar á þökum bygginga. Það skal gera grein fyrir skjólveggjum á aðaluppdráttum og skulu þeir vera hluti af efnisvali og heildarhönnunar hússins.

4.1.6 Svalagangar, svalir og sérafnotareitur

Svalagangar eru leyfðir enda sé þá sérstaklega hugað að gæðum þeirra með tilliti til skjóls með mismunandi lokunum og dvalarsvæða með útskotum eða úrtökum. Umfang svalaganga skal þó aldrei vera meira en 50% húshliðar meðfram götuhliðum. Gert er ráð fyrir að svalir séu innan byggingareits. Svalalokanir eru leyfðar og gera skal grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Útfærslur á sérafnotareitum skal sýna á lóðarteikningu landslagsarkitekts (sjá 4.2.1).

4.1.7 Garðar, dvalar- og leiksvæði

Gera skal grein fyrir sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum innan lóða. Útfærslur skal sýna á lóðarteikningu landslagsarkitekts (sjá 4.2.1).

4.1.8 Ofanvatnslausnir

Innan hvernar lóðar skal gera grein fyrir meðhöndlun á yfirborðsvatni og hvernig dregið er úr álagi á fráveitukerfi td. með blágrænum ofanvatnslausnum.

4.1.9 Bílastæði og bílakjallarar

Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1,0 - 1,2 stæðum innan skipulagssvæðis fyrir hverja íbúð og 1 stæði fyrir hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir hluta stæða ofanjarðar og hluta stæða í bílajakjöllurum. Gert er ráð fyrir að hámarki 190 bílastæðum ofanjarðar. Með bættum almenningsamgöngum er gert ráð fyrir að fækka bílastæðum ofanjarðar til að auka umhverfisgæði á útisvæðum.

Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu rafbíla í bílajakjöllurum og einnig möguleika á að setja upp hleðslustöðvar fyrir bílastæði ofanjarðar í samræmi við reglugerð. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum. Gert er ráð fyrir að í framtíðinni verði í aðliggjandi götum í bæjarlandi bílastæði til almennra nota.

4.1.10 Hjólastæði og hjólageymslur

Uppfylla skal kröfur byggingareglugerðar um hjólageymslur innan byggingreits. Auk þess skal staðsetja hjólastæði á garðsvæðum lóða.

4.2 Umhverfi og frágangur lóða

4.2.1 Frágangur lóða

Skipulag og hönnun lóðar. Lóðarteikning landslagsarkitekts skal leggja inn sem hluta af aðaluppdráttum og hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Lóðarteikning skal einnig vera hluti af lokaúttekt mannvirkis. Á lóðarteikningu skal m.a. koma fram; yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndlun yfirborðsvatns og staðsetning bílastæða. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð. Einnig skal afmarka sérafnotareiti fyrir íbúðir á jarðhæð þar sem því verður við komið.

Samræma skal landslagshönnun innan lóða skipulagssvæðis til að tryggja heildstætt yfirbragð.

4.3 Djúpgámar og lagnir

4.3.1 Sorp

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámunum og gert er ráð fyrir að þeir verði innan lóða en gætu færst út í göturými í tengslum við hönnun aðliggjandi götusvæða. Staðsetning djúpgáma á skipulagsuppdrætti er til viðmiðunar en skal ákveðin endanlega samhliða lóðarhönnun.

4.3.2 Lagnir

Á skipulagssvæðinu eru lagnir fyrir neysluvatn, hituveitu, fráveitu og rafmagn. Allar stofnlagnir á skipulagssvæðinu eru víkjandi og skal finna þeim nýja legu í samráði við viðeigandi veitustofnanir.

5 Umhverfismat

5.1 Lýsing

Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 fyrir Hraun – vestur felur í sér að reitur ÍB2 verði að miðbæjarsvæði M4 og það komi ekki til neinar framkvæmdir sem gætu falið í sér umtalsverð umhverfisáhrif eða falli undir þau lög sem um það gilda. Í umhverfisskýrslu með Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er fjallað sérstaklega um breytta landnotkun fyrir íbúðarsvæði og þéttingu byggðar og tekið fram að skilgreind þéttingarsvæði teljist ekki matsskyld eða tilkynningarskyld.

Áherslur er varða umhverfisáhrif liggja þegar fyrir í aðalskipulagi og aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagstillagan er í full samræmi við umfjöllun um umhverfisáhrif í Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025.

Í tengslum við deiliskipulagsgerð þessa er því ekki unnin lýsing samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og 1. mgr. 40. gr. laganna þar sem deiliskipulagið er í samræmi við áherslu um umhverfismat í gildandi aðalskipulagi.

5.2 Umhverfismat áætlunarinnar

Í deiliskipulagi þessu sem nær til þéttingar byggðar og uppbyggingu í nálægð við framtíðarlegu borgarlínu frá Hafnarfirði til Reykjavíkur er í tengslum við umhverfismat deiliskipulagsins horft til eftirfarandi umhverfisþátta til að meta áhrif áætlunarinnar á umhverfið: Landslag og upplifun (a og g), náttúra og menningarminjar (b og h), vistkerfi (c og i), andrúmsloft og veðurfar (d og j), heilsu og öryggi (e og k) og hagrænir og félagslegir þættir (f og l).

Venslatafla 1. Óbreytt ástand / Núverandi staða.

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag og upplifun (a)		0	-
Náttúra og menningarminjar (b)		0	
Vistkerfi (c)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (d)		0	
Heilsu og öryggi (e)		0	
Hagrænir og félagslegir þættir (f)		0	-

- a) Óveruleg áhrif eða neikvæð áhrif á landslag og upplifun á svæðinu.
- b) Óveruleg áhrif á náttúru- og menningarminjar.
- c) Óveruleg áhrif eða engin áhrif.
- d) Óveruleg áhrif.
- e) Óveruleg áhrif eða engin áhrif.
- f) Óveruleg eða neikvæð áhrif.

Miðað við óbreytt ástand á skipulagssvæðinu er skýrt að núverandi nýting á skipulagssvæðinu er ekki skynsamleg nýting á landinu. Þetta hefur neikvæð áhrif á hagræna og félagslega þætti þar sem nýtingarhlutfall er lágt og starfsemi á svæðinu er einsleit. Svæðið er með núverandi samgöngum og með almenningsamgöngum þokkalega tengt við þungamiðju höfuðborgarsvæðisins en skipulagssvæðið er ekki að nýta þá möguleika sem felast í bættum samgöngum og nýjum útivistarás, sem mun efla ásýnd og upplifun á svæðinu Hraun vestur. Óbreytt staða hefur neikvæð áhrif á landslag og upplifun vegna ástands bygginga og umhverfis. Áhrif á aðra umhverfisþætti eru óveruleg.

Venslatafla 2 – Tillaga að deiliskipulagi

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag og upplifun (g)	+	0	
Náttúra og menningarminjar (h)		0	
Vistkerfi (i)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (j)	+	0	
Heilsu og öryggi (k)	+	0	
Hagrænir og félagslegir þættir (l)	+	0	

- g) Jákvæð eða óveruleg áhrif við uppbyggingu á íbúðarhúsnæði og uppbygging á grænum geira sem liggur um skipulagssvæðið og tengsl við útivist og miðbæinn.
- h) Óveruleg áhrif.
- i) Jákvæð til óveruleg áhrif á vistkerfið. Með aukinni notkun á almenningssamgöngum og stígakerfi mun draga út bílaumferð og mengun. Einnig verða til skjólsæl og sólrík útisvæði við byggingarnar og bæta veðurfar.
- j) Jákvæð eða óveruleg áhrif á veðurfar og andrúmsloft. Þétting byggðar við samgönguása í stað útpenslu höfuðborgarsvæðis mun stuðla að umhverfisvænni samgöngum.
- k) Jákvæð eða óveruleg áhrif með nýjum gönguleiðum og opnu svæði sem tengist öðrum reitum og almenningssamgöngum. Mikilvægt að tryggja bætt hljóðvist í samræmi við hljóðvistarskýrslu og þar með jákvæð áhrif á heilsu.
- l) Jákvæð eða óveruleg áhrif uppbyggingar á samfélagið og nærumhverfið.

Deiliskipulagsáætlunin byggir á því að nýta betur þá reiti sem eru á svæðinu. Nýjar hugmyndir um grænan útivistarás mun styðja við svæðið og tengja það betur við aðliggjandi svæði og bæta umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Auk þess bætir uppbygging og betri frágangur umhverfis á skipulagssvæðinu landslag og upplifun svæðisins. Góð tengsl við samgöngur og borgarlínu nærri skipulagssvæðinu eru mikilvæg og hafa jákvæð áhrif á andrúmsloft og veðurfar með skjólsælum og sólríkum útisvæðum. Jafnframt er mikilvægt að bætt hljóðvist við uppbyggingu mannvirkja á skipulagssvæðinu. Fjölgun íbúða á svæðinu mun einnig styrkja rekstrargrundvöll þjónustuaðila á svæðinu og stuðla að blómlegu mannlífi.

Allt þetta ýtir undir jákvæð áhrif á umhverfisþætti deiliskipulagsins eins og fram kemur í venslatöflu 2.

6 Heimildaskrá

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr 106/2000.

Lög um umhverfismat áætlana nr 105/2006

Mannvirkjalög nr 160/2010.

Hafnarfjarðarbær. (2014).Aðalskipulag Hafnarfjarðarbæjar 2013-2025. Greinargerð og skipulagsuppdrættir.

Hafnarfjarðarbær (2020). Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðarbæjar 2013-2025. *Hraun – vestur reitur ÍB2*.

Hafnarfjarðarbær. (2017). Hraun vestur – Húsakönnun. Unnið af Batteríð arkitektar.

Skipulagslög nr 123/2010.

Teiknistofa arkitekta og Krads. (2018). Hraun – vestur / Rammaskipulag – drög 14. 5.2018.

HAFNARFJÖRÐUR

Bæjarstjórn Hafnarjarðar hefur samþykkt breytingu á aðalskipulagi Hafnarjarðar 2013-2025. Hlutfélag Hraun-vestur afmarkast af Reykjavíkurvegi, Flatahrauni og Fjarðarhrauni og er megin hluti svæðisins skilgreindur sem athafnasvæði og suður hluti þess sem íbúðarsvæði. Breytingin felst í því að 10ha reitur i Hraunum-vestur, sem skilgreindur er sem íbúðarsvæði í B2 í Aðalskipulagi Hafnarjarðar 2013-2025 og afmarkast af Reykjavíkurvegi, Hjalalahrauni, Helluhrauni og Flatahrauni, breytist í miðsvæði M4.

Í gildandi aðalskipulagi er stefnt að því að fullnýja byggingar- möguleika miðægtra svæða og lög áhersla á að fjarlægdir milli íbúa og starfa verði stytta með blandaðri byggð.

Gert er að fyrir að svæðið sem hér um ræðir verði þéttbyggt með blandaðri byggð, með áherslu á íbúðabyggð, í samræmi við stefnu aðalskipulagsins um þéttu byggð og uppbyggingu á vannahitum svæðum, sem eru í gönguafjarlægð frá miðbænum. Ekki er stefnt á að svæðið verði annar miðbær í samkeppni við gamla miðbæinn heldur að þar þróist blöndu byggð með borgar- eða kaupstaðareinkennum í vönduðu búsetuunhverfi og raunhæfum aðstæðum fyrir fjölbreytta atvinnusamfermi og fellur að því leyti vel að markmiðum svæðisskipulags og fyrirhuguðum bættum almenningssamgöngum.

FYRIR



Aðalskipulag Hafnarjarðar 2013-2025
Staðfest af skipulagsstofnun 10.07. 2014

ADALSKIPULAG HAFNARJARÐAR

Breytingar á landnýtingarflokkum samfara þessari breytingu verða því á eftirfarandi töflu:

Tafla 2, bls. 38; Yfiritt yfir íbúðarsvæði í Hafnarfirði þar sem íB2; íbúðarsvæði Reykjavíkurvegur-Flatahraun, 10ha, fellur út þess í stað verði skilgreint nýtt miðsvæði sem bætist við töflu 3.

Tafla 3, bls. 43; Yfiritt yfir miðsvæði M4; Miðsvæði Hraun-vestur, 10ha.

Samhliða breytingarupprætti þessum er unnin meðfylgjandi greinargerð við breytinguna: Breyting á Aðalskipulagi Hafnarjarðar 2013-2025, Hraun-vestur reitur íB2, 10.04.2020

Breyting þessi fellur vel að markmiðum Aðalskipulags Hafnarjarðar 2013-2025.

EFTIR



Breytt landnotkun — Mörk breytinga 1:15.000

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi var auglýst samkvæmt 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarjarðar þann: _____2020

Bæjarstjórnin í Hafnarfirði

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af skipulagsstofnun skv. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

þann: _____2020

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild stjórnartíðinda þann: _____2020



UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
HAFNARFJARÐAR
17.04.2020
PORMÓBÜR SVEINSSON

BREYTING Á ADALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013-2025
SVÆÐI: HRAUN-VESTUR ÍBÚÐARSVÆÐI VERÐI SKILGREINT SEM MIÐSVÆÐI

Tímaáætlun skipulagsáætlana – Hraun vestur

Skipulags- og byggingarráð 21. maí 2019

Lagðar fram á ný hugmyndir að uppbyggingu á reit sem liggur að Reykjavíkurvegi, Hjallahrauni og Helluhrauni og samþykktar.

Bæjarstjórn 3. júní 2019

Tillögur samþykktar

Bæjarstjórn 2. júní 2020

Samþykkt að auglýsa skipulagstillögur

Skipulagstillögur auglýstar 24. júní 2020

Íbúafundur áætlaður 9. júlí

Athugasemdarfresti lýkur 6. ágúst 2020

Hafnarfjarðarbær hefur það að markmiði að nýtt deiliskipulag verði staðfest og fengið lögformlegt gildi eigi síðar en í ágúst 2020 með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda.



Leigusamningur um lóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,
leigir hér með []
og []
íbúðarhúsalóð með eftirgreindum skilmálum:

1. Staðsetning lóðar og stærð.

Lóðin er : []

Landeignanr.: []

Flatarmál lóðarinnar er [] fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu og síðast uppfært af skipulagi og byggingarviði dags. september 2013, með síðari breytingum sem er hluti þessa samnings.

Með samningi þessum er úr gildi fallinn eldri samningur fyrir sömu lóð.....[] ,

2. Leigutími.

Lóðin er leigð til 75 ára frá 1. degi [] .

3. Sérstakir skilmálar

- Bílastæði skulu vera í samræmi við ákvæði deiliskipulags. Fjöldi bílastæða og staðarval skal vera í samræmi við skipulagslög, skilmála deiliskipulags og samþykka aðaluppdrætti.
- Veitustofnunum er áskilinn graftrarréttur á lóðinni vegna t.d. jarðstrengja og tengikassa og er áskilinn réttur til að leggja vatns-, fráveitu- og hitaveitulagnir um lóð hússins eftir því sem nauðsyn krefur. Heimilt er að leggja slíkar lagnir án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda séð um að koma lóðinni í samt lag aftur. Allt eftirlit og viðhald með lögnum innan lóðar er heimilt án sérstaks samþykkis lóðarhafa.
- Hafnarfjarðarbær leggur fráveitulagnir að lóðarmörkum og er heimæðin eign bæjarins. Heimæð frá lóðarmörkum að mannvirki er eign lóðarhafa.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á og kostar dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir hans standa lægra en tenging við fráveitukerfi Hafnarfjarðar.
- Með öllu er óheimilt að staðsetja gáma/skúra á lóðinni, nema með samþykki byggingarfulltrúa, sbr. kafla 2.6, gr. 2.6.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Um gáma gilda reglur um stöðuleyfi í Hafnarfirði, samþykktar í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 12. desember 2018, með síðari breytingum..
- Óheimilt er að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað, sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan eigin lóðarmarka án skriflegs leyfis umhverfis- og skipulagsþjónustu Hafnarfjarðarbæjar.
- Staðsetning, fjöldi og gerð útvarps- og sjónvarpsstanga og annars þess er til lýta kann að verða utanhúss er háð samþykkt byggingarfulltrúa. Getur hann sett nánari fyrirmæli þar um.
- Óheimilt er að nota lóðina til annars en deiliskipulag gerir ráð fyrir.
- Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Lóðarhafa er að öðru leyti skylt að hlíta ákvæðum deiliskipulags [] , sem öðlaðist gildi þann [] ásamt greinargerð með deiliskipulaginu [] , með síðari breytingum um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar.

4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

[Tímamörk sett upp í samræmi við samkomulag].

Ef leyfðar verða minniháttar viðbyggingar þá hefur byggingarfulltrúi heimild til að gefa út tímaskilmála. Þegar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema gefið hafi verið út vottorð um öryggisúttekt. Fokheldis- og

lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð á fullnægjandi hátt í samræmi við staðal ÍST 51 og samþykkt aðaluppdrætti.

Lóðarhafa er skylt að valda ekki eigendum aðliggjandi mannvirkja tjóni með óhæfilegum drætti á byggingarframkvæmdum.

Verði tímamörk byggingarfulltrúa ekki virt getur hann og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 56. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa. Dagsektir má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélagið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir. Byggingarfulltrúi skal tilkynna byggingaraðila og byggingarstjóra skriflega um ákvörðun þess efnis og veita andmælarétt áður en dagsektarákvæði er beitt.

5. Lóðarfrágangur

Lóðarhafa er skylt að fara eftir hæðar- og mæliblöðum um hæð lóðar við götu eða stíg og ákvæðum deiliskipulags um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum áður en endanlega er gengið frá götunni og gangstígnum. Samráð skal hafa við nággranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfur um framkvæmdir þ.m.t. jarðfláa, stoðveggi og girðingar. Óheimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum sem snúa að óhreyfðu landi án samþykkis byggingarfulltrúa. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar greinar 2.3.5 f liður og 7.2.3.

Við frágang á lóðum skal taka tillit til nærliggjandi lóða. Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt samþykktum aðaluppdrætti.

6. Leigugjald, skattar og önnur opinber gjöld

Ársleiga lóðar er samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar á hverjum tíma.

Ársleiga er við undirritun samnings []%af fasteignamati lóðar. Leiguna skal greiða með fasteignagjöldum ár hvert. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum sem gilda um innheimtu fasteignagjalda í Hafnarfjarðarbæ, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, með síðari breytingum.

Lóðarhafi greiðir alla skatta og gjöld til hins opinbera, sem lögð eru á hina leigðu lóð eða verða lögð á hana.

Aðför má gera í mannvirkjum á lóðinni til fullnustu fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum samkvæmt lögum nr. 90/1989 um aðför með síðari breytingum.

7. Breyting á lóðaruppdrætti

Nú reynast lóðarmörk í raun ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning þannig að gera þurfi breytingar á mörkum og lóðarstærð allt að 10% frá því sem í samningi stendur. Skal þá veita lóðarhafa athugasemdafrest áður en Hafnarfjarðarbær þinglýsir einhliða nýjum lóðaruppdrætti með breytttri lóðarstærð.

8. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa, kvaðir

Lóðarhafar hafa **fulla veðheimild** og yfirráð fyrir lóð og framkvæmdum.

9. Lok leigusamnings

Vilji Hafnarfjarðarbær ekki, að loknum leigutímanum, endurnýja lóðarleigusamning með tilheyrandi mannvirkjum skal Hafnarfjarðarbær greiða leigutaka sannvirði mannvirkis eða mannvirkja eftir samkomulagi eða mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands mannvirkjanna.

Brjótí leigutaki í einhverju ákvæði þessa samnings, er Hafnarfjarðarbær heimilt að segja upp lóðarleigusamningi. Skal Hafnarfjarðarbær þá greiða leigutaka sannvirði mannvirkis eftir samkomulagi eða mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands mannvirkjanna. Hafnarfjarðarbær beiðist dómkvaðningar en leigutaki greiðir matskostnað.

10. Annað

Að öðru leyti er vísað til deiliskipulags Miðbæjar – Hrauns vestur sem öðlaðist gildi þann 12. mars 2019, nr. 245/2019 ásamt greinargerð, með síðari breytingum og meðfl.mæliblaðs. Lóðarleigusamningur þessi staðfestur á fundi bæjarráðs í umboði bæjarstjórnar þann 2. júlí 2020.

11. Ágreiningur

Ef ágreiningur rís vegna samnings þessa skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

12. Þinglestur

Lóðarhafar greiða kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjald.

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Hafnarfjörður, [] 2020

f.h. Hafnarfjarðarbæjar

Við undirritaðir lóðarhafar höfum kynnt okkur og samþykkið framanskráða leiguskilmála, skipulagsskilmála og skuldbindum okkur til að halda þá í öllum atriðum.

Vitundarvottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

_____ kt. _____

_____ kt. _____