



FJARÐABYGGÐ

HRAUN 1 - MJÓEYRARHÖFN

Deiliskipulag iðnaðarsvæðis fyrir orkufrekan iðnað,
hafnarsvæði og tengdan þjónustuiðnað að Hrauni í
Reyðarfirði

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

**Skilmálar þessir eru hluti deiliskipulags og fylgja uppdrætti dags: 13.6.2007
Þeir koma í stað eldri skilmála dags: 10. 11. 2004.**

**Tæknideild Fjarðabyggðar
13.6.2007
Skipulagsfulltrúi**

Efnisyfirlit

síða

1.	Gildissvið.....	3
2.	Eignarhald.....	3
3.	Nýting.....	3
4.	Notkun.....	3
5.	Húsagerðir.....	4
6.	Byggingarreitir.....	4
7.	Skipulag lóða.....	4
8.	Kvaðir.....	5
9.	Lóðarveiting.....	5
10.	Skil teikninga og meistaraábyrgðir.....	6
11.	Gröftur og framkvæmdir.....	6
12.	Verkhraði.....	6
13.	Viðurlög.....	7
14.	Frekari ákvæði.....	7
	Viðauki I - Skipulagsuppdráttur, fyrir og eftir breytingu.....	8
	Viðauki II - Umhverfismat deiliskipulagsins.....	9
	Viðauki III - Málsmeðferð deiliskipulagsins.....	10

1. Gildissvið

Skipulag þetta nær til alls lands á svæðinu, eins og því er lýst á skipulagsupprætti.

2. Eignarhald

Svæðið er í eigu Fjarðabyggðar.

3. Nýting

Nýtingarhlutfall lóða skal vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti og skal meðaltal hæsta og lægsta nýtingarhlutfalls viðkomandi lóðar haft til viðmiðunar við gjaldtöku, nema á lóð nr. 1, þar sem sérstakur samningur er gerður milli lóðarhafa og Fjarðabyggðar.

4. Notkun

Hverfið er eingöngu ætlað fyrir orkufrekan iðnað, hafnarsvæði, hafnsækna starfsemi og tengdan þjónustuiðnað. Ekki má byggja mannvirki til annarra þarfa innan svæðisins.

Um er að ræða:

1. Eina lóð **Hraun nr.1** (88.0 ha) fyrir orkufrekan iðnað. Framkvæmdir og rekstur á þessari lóð er háður mati á umhverfisáhrifum sbr. lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.
2. 11 lóðir, **Hraun nr. 2** (5.974 m²), **3** (13.722 m²), **4** (5.144 m²), **5** (21.726 m²), **6** (6.822 m²), **7** (10.385 m²), **8** (3.416 m²), **9** (7.951 m²), **10** (11.000 m²), **12** (19.928 m²) og **14** (16.358 m²) fyrir hafnsækna starfsemi, þjónustuiðnað tengdan hafnarsvæði og/eða starfseminni á lóðinni Hraun nr. 1. Ekki skal leyfa neina starfsemi á þessum lóðum sem ekki samrýmist rekstri hafnarinnar og orkufreks iðnaðar á lóð nr. 1 og skulu byggingaryfirvöld ávallt leita umsagnar lóðarhafa á lóð nr. 1 og hafnarstjórnar áður en samþykkt er ný eða breytt starfsemi á þessum lóðum. Framkvæmdir og rekstur á lóðum þessum er háður mati á umhverfisáhrifum í þeim mæli sem lög gera ráð fyrir hverju sinni.

Gert er ráð fyrir að þessar lóðir verði allar eða hluti þeirra notaðar fyrir vinnubúðir og athafnasvæði við byggingu álversins og komi ekki til annarar úthlutunar fyrr en þeirra er ekki lengur þörf í því skyni.

3. **Hafnarsvæði:** Höfnin er í eigu Fjarðabyggðar og sér hafnarstjórn um rekstur hennar.

Á hafnarsvæðinu eru skilgreind þrjú svæði, 3,9 ha geymslusvæði fyrir vöruskemmur og útilager og tvö geymslusvæði til skammtímaleigu, annað 26.450 m² og hitt 15.166 m².

Hafnarsvæðið skal vera afgirt þannig að þar verði engin óviðkomandi umferð og sameiginleg hliðvakt með álveri. Sérstakur samningur skal gerður um hliðvakt, rekstur búnaðar og forgang álversins til löndunar og losunar á hafnarkanti við lóð álversins. Miðað er við að hægt sé að taka á móti skipum allt að 80.000 DWT

PANAMAX. Framkvæmdir á svæðinu eru háðar mati á umhverfisáhrifum sbr. lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Byggður hefur verið 380 m hafnarkantur austast á svæðinu, á móts við lóð nr. 1. Gert er ráð fyrir að til framtíðar verði unnt að framlengja hafnarkant út frá honum til vesturs eftir allri lengd skipulagssvæðisins, en að fyrsti áfangi þeirrar stækkunar verði 160 m hafnarkantur á móts við lóð nr. 12 sbr. skipulagsupprátt.

4. **Grjótnámu:** 5.000 m² svæði sem liggur utan skilgreindra lóða vestast á skipulagssvæðinu er skilgreint sem grjótnáma. Gert er ráð fyrir að 30-40 þús. m³ fáist af svæðinu. Fyrirhugað er að nýta efnið til landfyllinga og hafnargerðar innan skipulagssvæðisins.

5. Húsagerðir

Fjöldi hæða skal vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti.

Vegghæð húsa getur almennt verið allt að 12 m. Þó er unnt að gera ráð fyrir allt að 18 m mænishæð á lóð nr. 5 og í einstökum tilvikum er unnt að heimila allt að 25 metra mænishæð á lóðum nr. 7, 8, 9, 10, 12 og 14. Hæð húsa á lóð nr. 1 skal mest vera 15 m mælt frá gólfi í efri brún á þaki. Önnur mannvirki, svo sem deigblöndunarstöð, geymar, kranar, kæliturnar, hreinsivirki o.fl. eru ekki háð ákvæðum þessum. Hæð slíkra mannvirkja skal ávallt koma fram í byggingarleyfisumsókn og skal fjallað um hana sérstaklega við afgreiðslu byggingarleyfis. Hæsta leyfileg hæð á skorsteinum skal þó vera 80 m yfir aðliggjandi jörð.

Þakhalli skal að öllu jöfnu vera undir 20° og mænisstefna eins og fram kemur á skipulagsupprætti. Gæta skal samræmis í mænisstefnu við byggingar á nærliggjandi lóðum.

Heimilt er að hafa kjallara undir húsum þar sem því verður við komið og er þá heimilt að hækka plötukóta um allt að 1,0 m. Kjallaragólf skal ekki vera neðar en 2,5 m undir plötukóta eins og hann er upp gefinn á lóðarblaði. Takmörkun þessi á þó ekki við um kjallara á lóðinni nr. 1 við Hraun.

Ysta byrði veggja skal vera úr stáli, steinsteypu eða öðrum þeim efnum sem byggingarnefnd samþykkir. Gera skal grein fyrir efnisvali, litavali og áferð utanhússflata á byggingarteikningum. Við litaval skal leitast við að láta byggingar falla sem best að umhverfi sínu og draga úr sjónrænum áhrifum þeirra.

6. Byggingarreitir

Á lóðarupprætti sem lóðarhafi fær við úthlutun skal sýna byggingarreiti hvernar lóðar. Byggingar skal staðsetja innan byggingarreits, og er þá miðað við ysta borð útveggjar.

7. Skipulag lóða

Stærð, staðsetning og lögun lóða skal vera eins og hún er sýnd á skipulagsupprætti.

Lóðarhafi skal skila upprætti er sýni í höfuðatriðum skipulag lóðar.

Á lóðarupprætti skal gera grein fyrir nýtingu lóðarinnar eins og hún er fyrirhuguð. Þar skal koma fram stærð og staðsetning bifreiðastæða, gámastæða, útilagers og annars þess er máli skiptir um útlit og umhirðu lóðarinnar.

Fjöldi bifreiðastæða skal að öllu jöfnu vera eins og kveðið er á um í 6. lið 64. gr. byggingarreglugerðar nr. 144/1998. Byggingaryfirvöldum er þó heimilt að krefjast aukins fjölda, eða samþykkja fækkun stæða, allt eftir eðli þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni.

Gámar skulu vera staðsettir á fyrirfram ákveðnum gámastæðum og er öll önnur staðsetning eða uppröðun gáma óheimil nema með sérstöku leyfi byggingaryfirvalda hverju sinni og skal slíkt leyfi aðeins veitt til eins mánaðar í senn.

Sé gert ráð fyrir að hluti lóðarinnar verði nýttur fyrir útilager eða sem langtímastæði fyrir vinnuvélar og tæki, skal það svæði lokað af og gjarnan heft fyrir innsýn t.d. með gróðri eða skjólveggjum.

Óheimilt er að geyma báta, óskráð ökutæki eða annað rusl á lóðum í hverfinu. Byggingarfulltrúi getur látið fjarlægja slíkt með eins mánaðar fyrirvara og án frekari tilkynninga.

8. Kvaðir

Kvöð er á lóðum öðrum en lóð nr. 1 um að starfsmönnum sveitarfélagsins skal heimill aðgangur til þjónustu á vatns- og fráveitu. Þeir skulu þó ávallt gæta þess að valda sem minnstu raski og ónæði. Þá skulu þeir og ganga vel um og skila svæðinu í þeim mæli sem hægt er í sama ástandi og það var þegar þeir komu að því. Kvöð er á lóð 5 um lagnaleiðir austan byggingareits. Jafnframt er kvöð um fráveitulögn við lóðarmörk lóða 10 og 12.

Lóðarhafi á lóð nr. 1 skal á eigin kostnað láta í té og reka allar stoðveitur á lóð sinni í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir, þar með talið vegi, vatnsæðar, fráveitulagnir og hreinsivirki, svo og raflagnir og önnur sambærileg mannvirki sem nauðsynleg eru vegna starfsemi hans á lóðinni. Sama á við um útrásir fráveitu í sjó fram og inntak fyrir sjódælingu, þó utan lóðar séu.

Fyrir liggur fornleifakönnun fyrir svæðið, unnin af Fornleifastofnun Íslands, auðkennd FS093-99121. Fornleifar sem eru á svæðinu eru auðkenndar á skipulagsupprætti. Unnið er að frekari rannsóknum á fornleifunum árið 2007. Tekið skal fullt tillit til þessara fornleifa við allar framkvæmdir á svæðinu sbr. þjóðminjalög.

9. Lóðarveiting

Lóðarhafa skal við veitingu lóðarinnar afhenda skilmála þessa, ásamt lóðarblaði er sýni stærð og legu lóðarinnar, byggingarreit, nýtingarhlutfall og fjölda hæða. Einnig skal á lóðarblaði sýna hæðarkóta plötu, lóðarhorn og tengingar fráveitu.

Lóðum er úthlutað í því ástandi sem þær eru á úthlutunardeg, nema um annað sé samið við lóðarveitingu.

Lóðarhafi skal eigi síðar en einum mánuði eftir lóðarveitingu greiða hluta gatnagerðagjalds sbr. gjaldskrá um gatnagerðargjöld, ella verður lóðarveitingin sjálfkrafa ógild.

Lóðarhafi skal innan 8 mánaða frá lóðarveitingu leggja fram aðaluppdrætti og sækja um byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð.

Lóðin nr. 1 við Hraun ásamt lagerlóð á hafnarsvæði er undanþegin ákvæðum kafla þessa, enda er hún veitt með sérstökum samningi milli lóðarhafa og Fjarðabyggðar.

Skilgreind geymslusvæði á hafnarsvæði eru leigð út skammtímaleigu og geta verið deild upp í minni einingar og leigð út til fleiri aðila.

10. Skil teikninga og meistaraábyrgðir

Lóðarhafi skal skila byggingarnefnd öllum tilskildum teikningum, þar með töldum sérteikningum eins og byggingarfulltrúi krefst og styrkleika- og lagnateikningum, áður en framkvæmdir hefjast. Teikningar skulu gerðar af hönnuðum sem til þess hafa réttindi að lögum og lagt hafa fram ábyrgðartryggingu, svo sem byggingarreglugerð segir til um.

Áður en framkvæmdir eru hafnar skulu liggja fyrir ábyrgðaráritanir byggingarstjóra og meistara, sem til þess hafa réttindi að lögum og lagt hafa fram ábyrgðartryggingu svo sem byggingarreglugerð segir til um.

11. Gröftur og framkvæmdir

Ekki er lóðarhafa heimilt að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð meðan á byggingarframkvæmdum stendur, nema gerður hafi verið sérstakur samningur þar um.

Allur uppgröftur sem til fellur á svæðinu skal nýttur til landmótunar innan þess. Að öllu jöfnu skal uppgröftur nýttur á viðkomandi lóð. Þó er heimilt að flytja jarðveg milli lóða ef það þykir betur henta og samkomulag er þar um, það er þó alltaf háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda. Sama á við um uppgröft vegna hjáveituskurða sem ekki er nýttur í fyrirstöðugarða við skurðina.

Lóðarhafi skal gæta þess, að ekki stafi hætta af framkvæmdum á meðan þær standa yfir, né heldur af byggingarefni, vegna foks, rykmengunar eða annara óþæginda, umfram það sem óhjákvæmilegt má kalla.

Teikningar og önnur gögn um verkið skal hafa tiltækar og til sýnis á byggingarstað, þegar byggingarfulltrúi fer fram á það.

Byggingarstjóri er ábyrgur fyrir því, að byggingarfulltrúa sé gert aðvart, þegar hverjum verkáfangi er lokið, vegna úttekta og eftirlits.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun, eða hluta hennar, án samþykkis byggingarfulltrúa.

12. Verkhraði

Sökklum og jarðvegsfyllingum í þá skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Bygging skal vera fókheld innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.
Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða.

Lóð skal jafna og loka jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (sáning, þökulagning, hellulögn o.þ.h.) innan tveggja ára frá því að hús er tekið í notkun.

Lóðin nr. 1 við Hraun er ekki háð ákvæðum í kafla þessum enda hafi verið gert sérstaklega grein fyrir framkvæmdaáætlun og verklagi við gerð lóðarsamnings.

13. Viðurlög

Um brot á skilmálum þessum skal farið með að sama hætti og með brot gegn gildandi byggingarreglugerð, sbr. 11. kafla hennar.

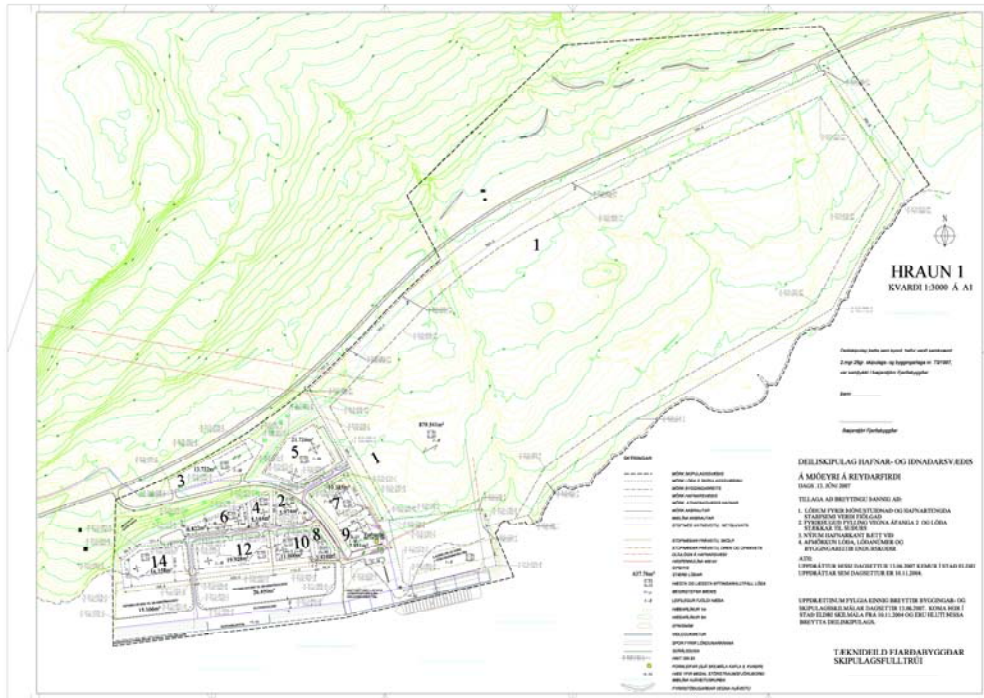
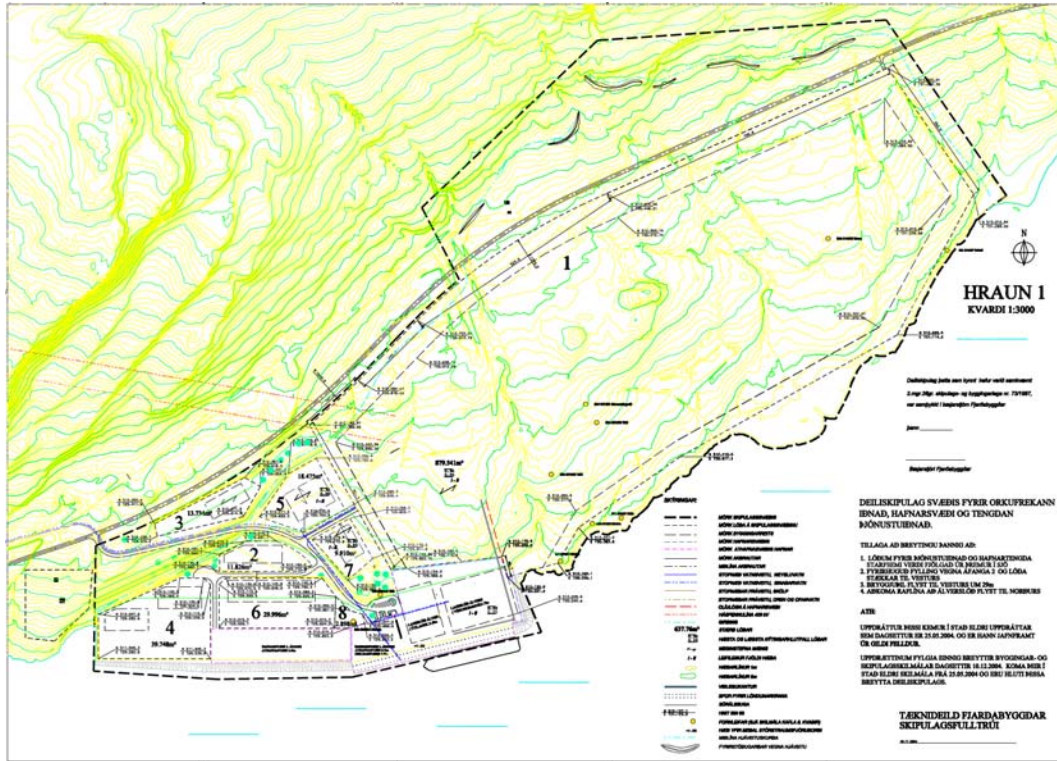
14. Frekari ákvæði

Auk skilmála þessara ber lóðarhafa, hönnuðum, byggingarstjóra og byggingarmeisturum að hlíta ákvæðum skipulags- og byggingarlaga, skipulagsreglugerðar og byggingarreglugerðar sem og þeirra laga er þar er vísað til og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim.

Samþykkt í bæjarstjórn Fjarðabyggðar,

þann. _____

Viðauki I - Skipulagsuppdráttur, fyrir og eftir breytingu



Viðauki II - Umhverfismat deiliskipulagsins

Deiliskipulag þetta var fyrst samþykkt árið 2001, áður en lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 voru sett. Samhliða gerð upphaflegs deiliskipulags á svæðinu var hinsvegar unnið mat á umhverfisáhrifum framkvæmda fyrir fyrirhugaðar framkvæmdir og starfsemi á lóðinni Hraun nr. 1 (álver Alcoa Fjarðaáls) og fyrir höfnina. Fyrir liggja niðurstöður mats á umhverfisáhrifum þeirra framkvæmda, sbr. annarsvegar álit Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum álvers Alcoa Fjarðaáls dags. 31.8.2006 og hinsvegar úrskurð Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum hafnar við iðnaðarsvæði að Hrauni á Reyðarfirði dags. 7.8.2001.

Þær ákvarðanir sem felast í þeim breytingum sem nú eru gerðar á deiliskipulaginu, fela ekki í sér verulegar landnotkunarbreytingar frá fyrri ákvörðunum. Fyrir utan breytta tilhögun lóða og byggingarreita og möguleika á hærri byggingum innan svæðisins felst deiliskipulagsbreytingin fyrst og fremst í því að gert er ráð fyrir lítilli grjótnámu vestast á svæðinu og að gert er ráð fyrir möguleika á viðlegukanti eftir landfyllingu þeirri sem gert hefur verið ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi, vestan núverandi hafnarkants. Þá breytist útfærsla landfyllingar/hafnarkants óverulega í kjölfar nánari athuguna sem gerðar hafa verið af Siglingastofnun á aðstæðum til hafnargerðar á svæðinu.

Svigrúm til hærri bygginga á einstökum lóðum mun að einhverju leyti auka sjónræn áhrif svæðisins, en á móti kemur að þær byggingar sem gætu risið á viðkomandi lóðum eru til muna umfangsminni en þær byggingar og mannvirki sem þegar eru risin á lóð nr. 1

Efnistaka í fyrirhugaðri grjótnámu mun fyrst og fremst hafa sjónræn áhrif innan sjálfs hafnar- og iðnaðarsvæðisins. Með efnistöku fæst efni í þær landfyllingar sem nauðsynlegar eru innan skipulagssvæðisins vegna fyrirhugaðra landfyllinga, auk þess sem land mótast innan skipulagssvæðisins sem gefur kost á nýtingu þess síðar til stækkunar lóða eða skilgreiningar nýrra lóða.

Lenging hafnarkants eykur verulega möguleika á nýtingu svæðisins fyrir hafnsækna starfsemi og er í raun grundvallarforsenda fyrir áframhaldandi þróun svæðisins sem hafnar- og iðnaðarsvæðis. Ekki eru fyrirséð veruleg áhrif af lengingu hafnarkants á náttúrufar, enda hefur verið gert ráð fyrir landfyllingu á þessum stað í gildandi skipulagi og er hún þegar komin að hluta. Þá liggur fyrir mat á umhverfisáhrifum þegar byggðs hafnarkants sem gefur ekki tilefni til að ætla að lenging hafnarkants muni hafa veruleg umhverfisáhrif.

Lenging hafnarkants verður tilkynnt til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu, sbr. tl. 13.a í 2. viðauka og 11. tl. 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 m.s.br.

Viðauki III – Málsmeðferð deiliskipulagsins

Fyrri samþykktir deiliskipulagsins

Deiliskipulag svæðisins var fyrst samþykkt árið 2001, þá nefnt “Hraun 1, deiliskipulag iðnaðarsvæðis fyrir orkufrekan iðnað, hafnarsvæði og tengdan þjónustuiðnað að Hrauni í Reyðarfirði). Deiliskipulaginu var síðast breytt árið 2005, sbr. samþykkt bæjarstjórnar Fjarðabyggðar 17.2.2005 og gögn dags. 10.11.2004.

Efni deiliskipulagsbreytingar

Deiliskipulagið eins og það er sett fram nú, felur í sér eftirfarandi breytingar frá síðustu samþykkt þess 17.2.2005:

1. Lóðaskipulagi svæðisins er breytt þannig að lóðum á svæðinu fjölgar úr 8 í 12 (sjá eldri og nýjan deiliskipulagsupprátt í viðauka I).
2. Í stað þess að tvær lóðir séu skilgreindar austast á hafnarsvæðinu (1,7 ha og 1,0 ha) er afmarkað 3,9 svæði fyrir vöruskemmur og útilager.
3. Gert er ráð fyrir að lengja megi hafnarkant til vesturs, eftir lengd þeirrar landfyllingar sem gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi og þegar hefur að hluta til verið gerð.
4. Nýting hafnarsvæðisins breytist þannig að í stað þess að lóðir 4 og 6 eins og þær voru skilgreindar áður nái inn á hafnarsvæðið, eru þær lóðir minnkaðar og endurskipulagðar og í stað gert ráð fyrir tveimur geymslusvæðum til skammtímaleigu á hafnarsvæðinu.
5. Ákvæðum um hámarksvegghæð er breytt á þann veg að hún getur almennt verið 12 m, í stað 8 m áður. Þá er gefinn kostur á hærri mænishæð á tilgreindum lóðum. Einnig er ákvæðum um mænisstefnu breytt.
6. Gert er ráð fyrir að svæði sem legið hefur utan skilgreindra lóða vestast á skipulagssvæðinu verði nýtt sem grjótnáma.

Auk þess hafa upplýsingar um eignarhald á landi verið uppfærðar og bætt við greinargerðina umfjöllun um umhverfisáhrif og málsmeðferð deiliskipulagsins.

Málsmeðferð deiliskipulagsbreytingar

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið unnin í samráði við hagsmunaaðila og auglýst í samræmi við 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br.