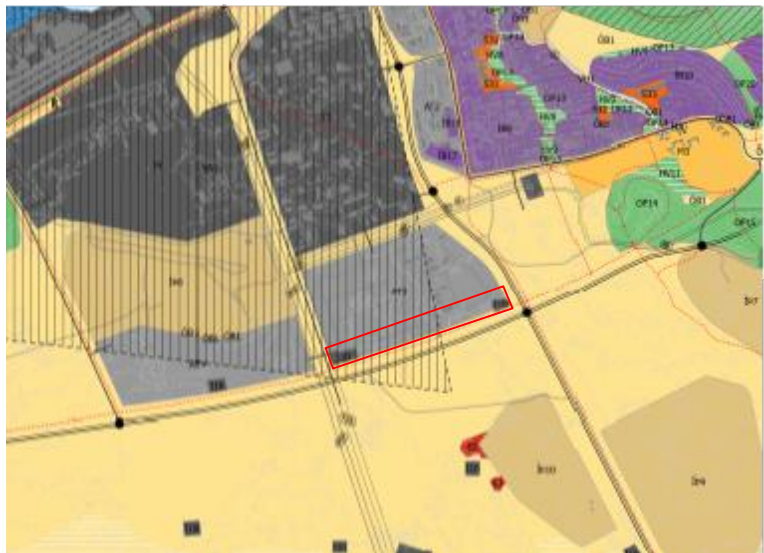


Hellnahraun 3. áfangi

Deiliskipulagsbreyting fyrir Borgahellu 25 og Tunguhellu 15-17



HLUTI ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025
ADALSKIPULAGSBREYTING AUGLÝST SAMHLIÐA
DEILISKIPULAGSBREYTINGU



DEILISKIPULAG HELLNAHRAUN 1:2000, ENDURSKOÐUN STAÐFEST 01.02.2022. SAMSETTUR UPPDRÁTTUR. BREYTING BORGARHELLU 29, 31 OG 33 STAÐFEST 20.10.2022 FELD SAMAN VIÐ.



BREYTT DEILISKIPULAG 1:2000

FORSENDUR OG MARKMID

Deiliskipulag fyrir Hellnahraun 3. áfanga var upphaflega samþykkt 26. júní 2007. Endurskoðun skipulags tók gildi í B-deild 8. apríl 2022. Síðar hafa orðið breytingar á gildandi deiliskipulagi og er uppdráttur sem sýnir gildandi deiliskipulag samsett. Gerð er breyting á uppdrátti og greinargerð skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagsbreyting þessi er unnin fyrir Carbfix hf. Samhlíða er unnin og auglýst Aðalskipulagsbreyting; Coda Terminal, Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar2013-2025. Í aðalskipulagsbreytingunni er skilgreint nýtt iðnaðarsvæði I10 og þær lóðir sem eru til umfjöllunar í þessu deiliskipulagi eru innan þess. Í greinargerð með aðalskipulagsbreytingu er að finna ítarlega umfjöllun um forsendur, aðdraganda, umhverfi og staðhætti, forminjar, tengsl við aðrar áætlanir, Coda terminal, carbfixækjina og fleira.

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að setja fram skipulagsskilmála sem heimila niðurdælingu CO₂ á tveimur lóðum á iðnaðarsvæði í 3.áfanga Hellnahrauns.

AFMÖRKUN

Deiliskipulagsbreytingin tekur til svæðis sem merkt er með brotinni punktalínu í appelsínugulum lit og er 4,5 ha. að stærð. Þar með stækkar skipulagssvæði 3. áfanga Hellnahrauns sem nemur svæði fyrir nýrri lóð, lög og vegslóða.

Með breyttu skipulagi eru lóðir 15 og 17 við Tunguhellu sameinaðar og fær lóðin heitið Tunguhella 15. Skilgreind er ný lóð við Borgahellu sem fær heitið Borgahella 25A og byggingarreitir er afmarkaður innan lóðar. Skilgreindar eru lagnaleiðir og aðkoma að lóðum.

Skipulagsgögn eru:

- Deiliskipulagsuppdráttur þessi
- Coda Terminal Umhverfismatsskýrsla áætana
- Sameiginleg umhverfisskýrsla fyrir deiliskipulag þetta, aðalskipulagsbreytingu og aðrar deiliskipulagsbreytingar sem tengjast starfsemi Carbfix er gefin út sérstaklega; Coda terminal Umhverfismatsskýrsla áætana

Sjá einnig: Coda Terminal. Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 - Greinargerð.

BREYTING Á GREINARGERÐ

SÉRSKILMÁLAR

Á lóðum Tunguhellu 15 og Borgarhellu 25A er heimilt að hafa borteiga með öllu því sem til þarf til niðurdælingar CO₂ í jarðlög en sú starfsemi flokkast sem iðnaðarstarfsemi B3. Á borteigum verður CO₂ leyst í vatni og dælt niður í berglögn þar sem það steingerist. Á hverjum teig verða allt að 8 niðurdælingarholur ásamt 2 - 4 vatnstökuholum. Vanda skal hönnun bygginga á lóðunum og fella þær vel að landi. Heimilt er að byggja eina þjónustubyggingu á hvorri lóð, áætluð stærð um 150m² og veðurskiyl yfir hverja borholu (8 á hvorri lóð), áætluð stærð hvers skýlis um 40m². Samanlagt hámarksbyggingarmagn á hvorri lóð er 600m² og nýtingarhlutfall samaber skilmála í töflu.

Lagnaleiðir eru sýndar á uppdrátti og er staðsetning lagnaleiða leiðbeinandi. Lagnir verða lagðar neðanjarðar meðfram jarðvegsmön sunnan við athafna- og iðnaðarsvæðið. Til þess að koma lögnum fyrir verður gerður vegarslóðir samsíða lagnabelti. Slóðinn nýstist til að viðhalda lögnum ef á þarf að halda.

Heimilt er að hafa bilastæði með allt að 10 stæðum fyrir þjónustubíla og gesti innan lóðar. Eitt stæði skal sérstaklega ætlað hreyfinömluðum. Ekki er heimilt að aka beint af bilastæði út á götu. Ganga skal frá göngustíg/göngusvæði við byggingar á lóðum þar sem það á við og skal hjólastólaaðgengi frá bilastæði að þjónustubyggingu tryggt.

Koma skal í veg fyrir allt óþarfa rask innan og utan lóðar. Vanda skal allan lóðarfrágang og taka frá efsta jarðvegslag til geymslu áður en borun fer fram eftir því sem unnt er. Að loknum framkvæmdum skal ganga frá lóð á snyrtilegan hátt þannig að hæfi umhverfinu og staðgróðri.

Óheimilt er að girða lóðina af. Á þjónustubyggingu er heimilt að hafa upplýsingaskilti um starfsemina og gönguleiðir á svæðinu, drykkjarfont og setbekki. Heimilt er að lýsa byggingar og lóð upp á látausan hátt með mildri lýsingu. Gróður á lóð skal taka mið af ástandi lóðar fyrir framkvæmdir og hæfa næsta nágrenni lóðar. Lagnir að borteig eru neðanjarðar. Lagnir innan teigs skulu vera sem mest neðanjarðar og skal ganga vel og snyrtilega frá öllum lögnum þannig að fyllsta öryggis sé gætt.

Á framkvæmdartíma skal svarf eða annað setefni frá borframkvæmdum felt úr frárænnslusvatni áður en það er leitt í jörðu. Þar sem unnið er með olíur eða önnur spilliefni á borplani skal vera olíuheldur dükur með afrennsli í olíuskiðu. Ekki er gert ráð fyrir olíubrigðum á svæðinu nema þá tímabundið sem þá munu verða á vökvaheild undirlagt. Þar sem líkur eru á að olía berist í fráveitu skal leiða í gegnum olíuskiðu. Olíuskiðjan og frágangur hennar skal uppfylla kröfur um reglugerð nr. 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi.

Lagnir að borteigum liggja um lagnabelti neðanjarðar en leiðbeinandi lega þess og samsíða vegarslóða sést á uppdrátti. Lagnir innan borteigs skulu vera sem mest neðanjarðar og skal ganga vel og snyrtilega frá öllum lögnum innan og utan lóðar þannig að fyllsta öryggis sé gætt. Starfsemi niðurdælingar CO₂ á borteigum er starfsleyfisskyld sbg. lög nr.7/1998 um hollustuhætti og mengunavarnir.

Borgahella 25A

Skilgreind er ný lóð Borgarhella 25A og byggingarreitur afmarkaður þar sem í gildandi deiliskipulagi er opið svæði og hraun sem átti að halda öröskuðu en hefur nú þegar raskað. Aðkomuvegur að lóð Borgahellu 25H er breikkaður og sett er kvæð aðkoma að Borgahellu 25A um aðkomuvegin. Starfsemi á lóðinni er starfsleyfisskyld sbg. lög nr.7/1998 um hollustuhætti og mengunavarnir.

Önnur starfsemi en sú er hér er lýst er óheimil og ef lóðin verður ekki nýtt fyrir borteig er óheimilt að nýta hana til annars. Ef ekki verður af starfsemi niðurdælingar CO₂ falla heimildir til gerðar lagnabeltis neðanjarðar og tilheyrandi vegarslóða að lóðinni líka úr gildi.

Tunguhella 15

Lóðir 15 og 17 við Tunguhellu eru sameinaðar og fær sameinuð lóð heitið Tunguhella 15. Aðkoma að lóðinni helst óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Lóðarstærð verður eftir sameiningu 7980m². Byggingarreitir er sameinaður. Ef af ekki verður af starfsemi niðurdælingar á lóðinni er athafnastarfsemi í samræmi við gildandi deiliskipulagsskilmála heimil.

Skilmálatafla

Í töflu að neðan sjást breytingar sem verða á skilmálum.

Samskykt deiliskipulag	Tillaga að deiliskipulagi							
	Gæta og lóðnúmer	Lóða- flokkur	Lóðastærð m ²	Hámarks nýtingar- hlutf. lóðar	Hámarks byggingar- magn á lóð	Lóða- flokkur	Lóðastærð m ²	Hámarks nýtingar- hlutf. lóðar
Borgarhella 25A		AT3	4.044	0,6	2.426	AT3	7.980	0,60
Tunguhella 15		AT3	3.936	0,6	2.362	AT3	7.980	0,60
Tunguhella 17		AT3	4.044	0,6	2.426	AT3	7.980	0,60

UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfisskýrsla fyrir deiliskipulagsbreytingu þessa, aðalskipulagsbreytingu og aðrar deiliskipulagsáætlanir sem tengjast starfsemi Coda terminal er gefin út sérstaklega.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

SKÝRINGAR	
	Mörk skipulagssvæðis
	Kvæð um gróður
	Opið svæði
	Óhreytt hraun
	Lóð undir veitustofnanir
	Göngu stígar
	Götur
	Bilastæði - leiðbeinandi staðsetning
	Gróður manir
	Lóðir
	Lóðamörk
	Byggingarreitir
	Bundin byggingalína
	Nr. lóða
	Stærð lóða
	Möguleiki á blóðstöð almenningssvagna
	Svæði fyrir grænndargæm
	Kvæð um girðingu á lóðarmörkum er lögga að opnum svæðum
	Lagnaleið að borteigum - leiðbeinandi staðsetning
	Aðkoma að borteigum - leiðbeinandi staðsetning
	Lagnaleið utan skipulags - leiðbeinandi staðsetning
	Aðkoma utan skipulags - leiðbeinandi staðsetning
	Mörk deiliskipulagsbreytingar

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 43. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____
Tillagan var auglýst frá _____
með athugasemdafresti til _____

f.h. Hafnarfjarðar

Auglýsing um gildistöku skipulagsins
var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Hellnahraun 3. áfangi

Hafnarfjörður

Deiliskipulagsbreyting

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
101903	A1	MMR	ST
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:	
1:2000	30.05.2024	---	
SAMÞYKKT:	TILLAGA		

