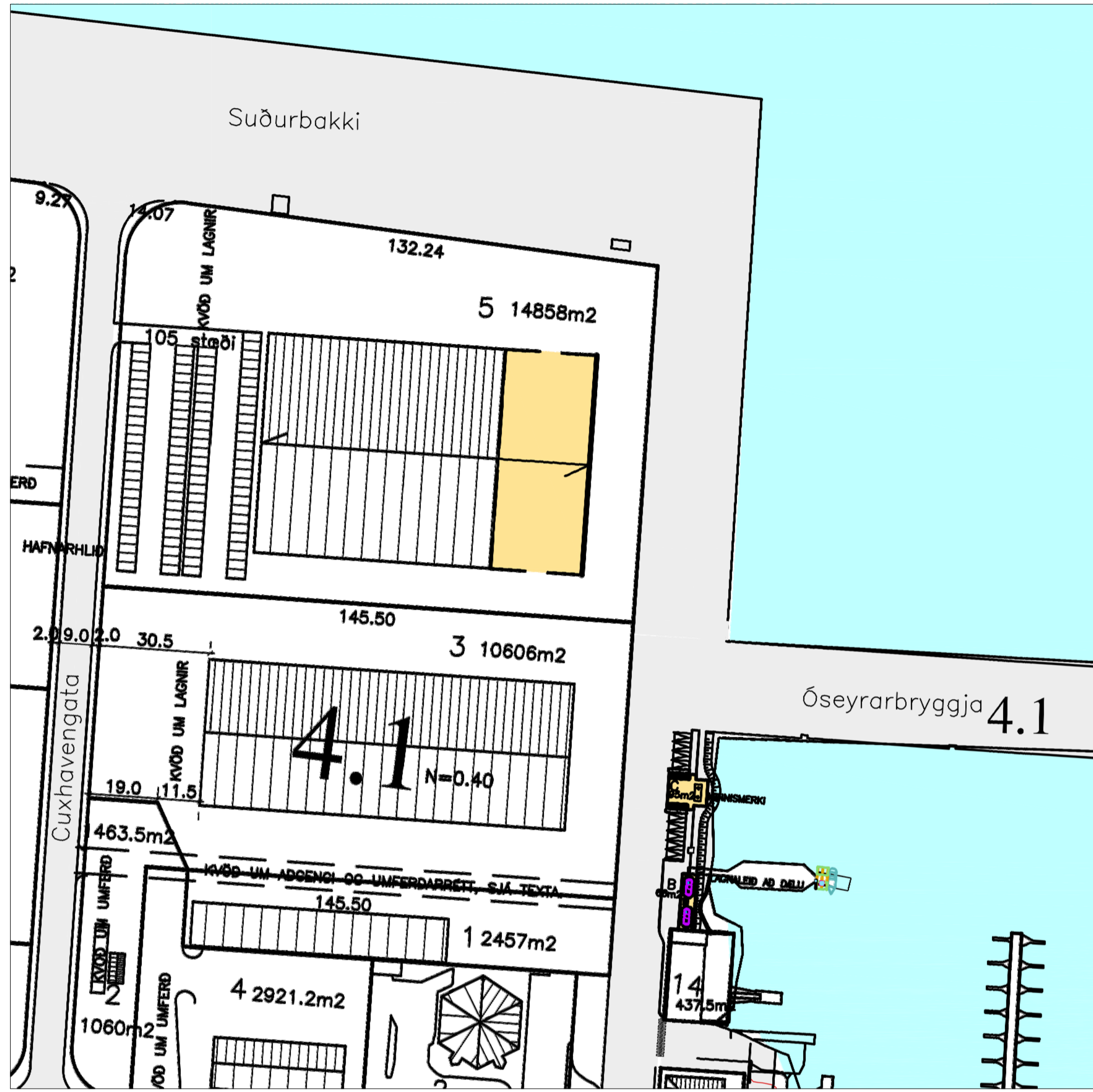
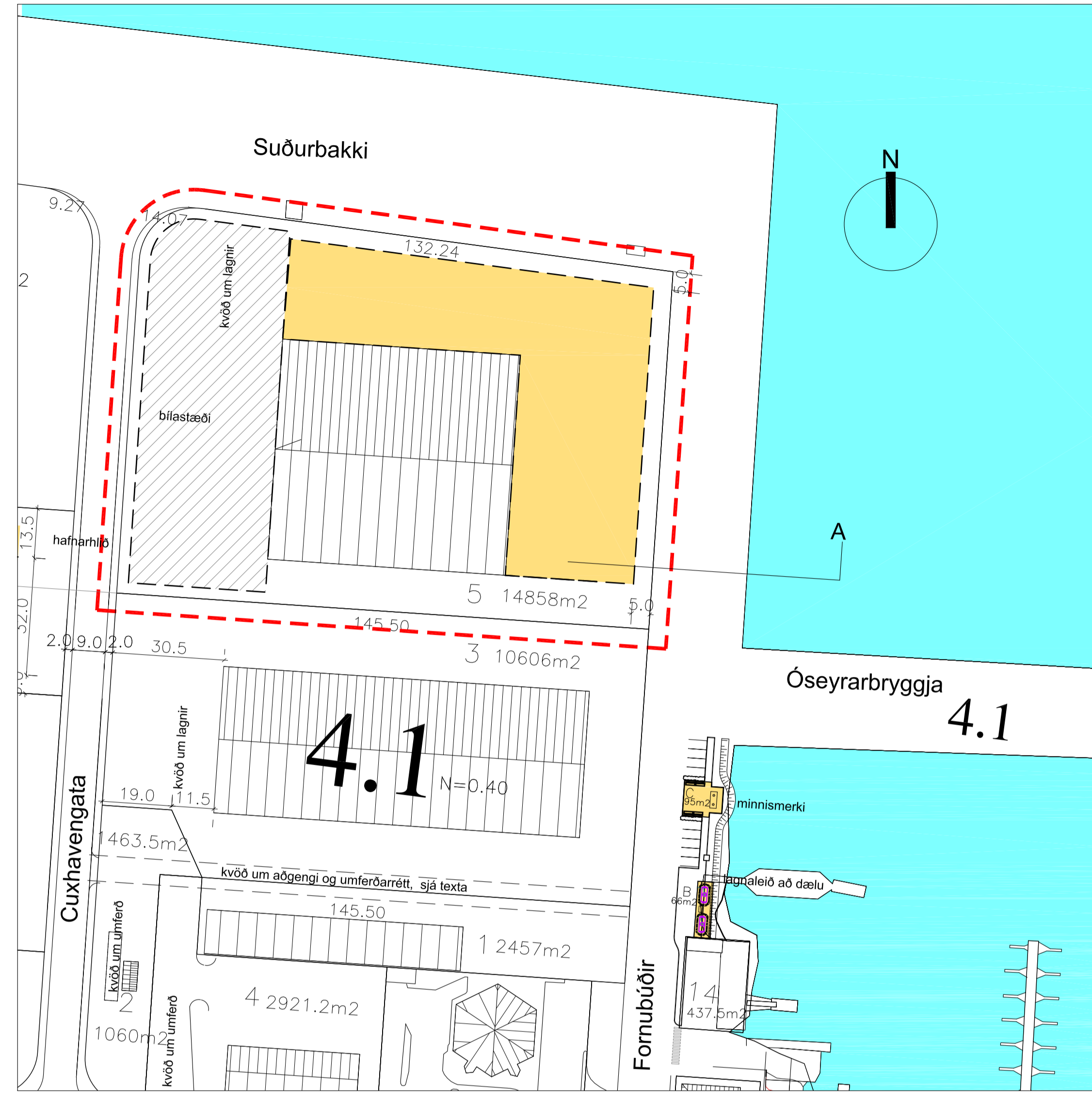


FYRIR



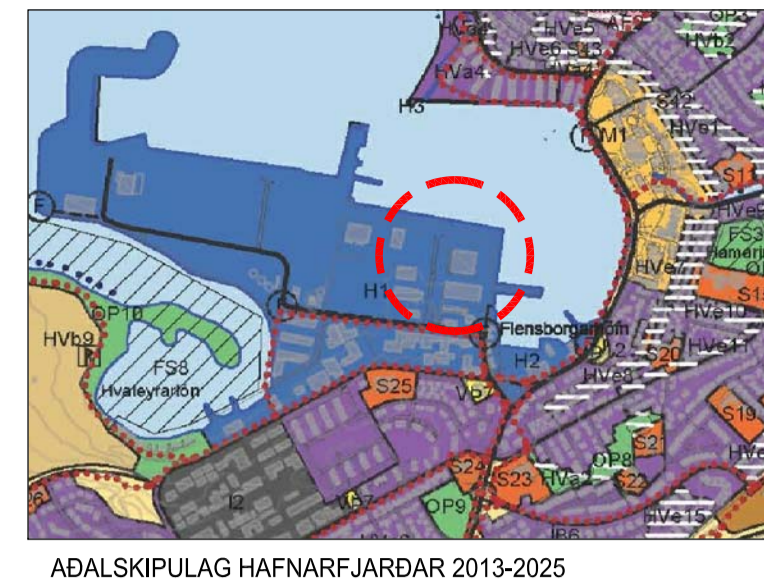
1:1000 UPPFÆRÐUR DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR SAMÞYKKTUR Í BÆJARSTJÓRN 23. APRÍL 2002, MEÐ AÖRÐNUM Breytingum 6. JAN. 2006.

EFTIR



1:1000 TILLAGA AÐ Breytingu A Deiliskipulagi

- TAKN SKÝRINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
 - 00 UMFERDARGATA, NETTÓBREIDD
 - GÖNGUSTIGAR**
 - 177 BIFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
 - 0.0 m² FLATARMÁL LÓÐAR Í M²
 - LÓÐARMÖRK LÓÐARMÖRK
 - ELDRI LÓÐARMÖRK ELDRI LÓÐARMÖRK
 - BINDANDI BYGGINGARLÍNA BINDANDI BYGGINGARLÍNA
 - LÓÐ INNAN 80 m HELGUNARLÍNU LÓÐ INNAN 80 m HELGUNARLÍNU
 - BYGGINGAREITUR BYGGINGAREITUR
 - BYGGINGAREITUR OLLUGEYMA BYGGINGAREITUR OLLUGEYMA
 - NÓVERANDI BYGGINGAR NÓVERANDI BYGGINGAR
 - MENISSTEFNA MENISSTEFNA
 - 0 m² BRÓTTÓ GÓLFLÓTUR BYGGINGAR
 - N=0.30 NÝTING LÓÐAR
 - 1.2 SKIPULAGSREITIR
 - A BYGGINGALÓÐIR
 - BYGGINGARREITUR INNAN 80m HELGUNARLÍNU BYGGINGARREITUR INNAN 80m HELGUNARLÍNU
 - BYGGINGAREITUR BÍLASTÆDAHÚSS BYGGINGAREITUR BÍLASTÆDAHÚSS



ÚR GREINARGERÐ GILDANDI DEILISKIPULAGS

6.0 Almenn
Áðalstarfsemi á svæðinu verður eftir sem áður hafnarstarfsemi tengd vöruflutningum og fiskislon.
 Þetta svæði afmarkast af Flensborgarhöfn að austan, Óseyrarbraut að sunnan, Suðurgarði að vestan og hafnarbakka að norðan (sjá tkn 03.2). Áðalstarfsemi á svæðinu verður hafnarstarfsemi tengd vöruflutningum og fiskislon og er háð nálaegðar við hafnarbakka Hafnarfjarðarhafnar og nýtt hafnarstöðu þar.
Svæði 4 skiptist í 2 reiti, 4.1 og 4.2 (tkn 03.3) og eru 11 lóðir á svæðinu.
 Á svæðinu er í dag fiskimarkaður, vistir fyrir fiskiskip, SÍF, saltfisksgeymsla, veiðarfaersala, geymslusvæði Eimskips og hafnarvigt. Svæðið er umklúð svæðum 1, 2 og 5. Eimskip hefur yfirráð yfir nánast öllum reit 4.2 að undanskilinni lóð undir hafnarvigtina við Cuxhavengötu 1. Reitur Eimskips er nýttur sem fráglegssvæði við upp- og útskipun og auk þess sem geymslusvæði fyrir vörur. Á svæðinu er stór vörugæmsla og saltgeymslubygging. Nokkur hluti vörunnar sem geymdur er á geymslusvæðinu kemur ekki um Hafnarfjarðarhöfn heldur landleiðina frá öðrum höfnum. Svæðið er afgirt, en yfirbragð þess er fremur óhrjálegt.

Hafnsækní á svæðinu er mikil, sjá teikningu 03.4, en þar má sjá að 7 af þessum 11 lóðum eru með 100% hafnsækní og hinar 4 eru með meiri en 50% hafnsækní.

6.1 Umferð
 Aðkoma á svæðið er um Fornubúðir, Óseyrarbraut, Cuxhavengötu og Suðurgarð. Umferð almennings verður takmörkuð um bakkasvæðið. Tilgangurinn er, eins og segir í aðalskipulagi, annars vegar að minnka slysaáætlu, en hins vegar að auka öryggi í meðhöndlun og geymslu varnings. Gert er ráð fyrir hlíðum við Suðurgarð og Fornubúðir. Gert er ráð fyrir færslu Cuxhavengötu um ca. 30 metra til vesturs.

6.2 Byggingareitur og nýtingarhlutfall
 Byggingarreitur eru sýndir á skipulagsupprætti og mæliblaði. Um er að ræða ystu mörk á grunnfleti húss. (sjá gr 2.3). Hámarksnýting einstakra lóða verði 0,4.

Gert er ráð fyrir sveigjanlegum lóðamörkum á reit 4.2. Þau eru óskilgreind þangað til endanleg stærð lóðar hefur verið ákveðin og mæli- og hæðarblóð hafa verið gerð. Endanleg afmörkun byggingarreits ákvarðast af útgefna mæliblaði.

6.3 Yfirbragð bygginga
 Allar byggingar skulu klæddar sléttum eða þáruðum klæðningum, þó mega sökklar bygginga vera óklæddir upp í 1 metra hæð yfir gólfplötu. Þakform bygginga er frjálst. Mænisstefna er skv. skipulagsupprætti. Hæð bygginga, sjá einstakar lóðir.

6.4.1 Einstakar lóðir
Fornubúðir 5.
 Þessi lóð stækkar til vesturs sem nemur færslu Cuxhavengötu og verður 14.800m² en er 11.677m² að stærð fyrir breytingu. Núverandi byggingarmagn er 6.055m² eftir að viðbótaryrmi var tekið í notkun. Nýtingarhlutfall verður því 0.41 eftir breytingu og lóðarstækkunin leiðir af sér möguleika á viðbótarlástæðum á lóðinni sem ekki er vanþörf á. Framtíðarhugmyndir um enn frekari stækkun byggingarinnar á núverandi lóð fara því verulega framur nýtingarhlutfallsviðmíði skv. deiliskipulagi þessu. Nokkuð ljóst er að bilgeymslukkjalari undir viðbyggingu er nauðsynlegur.

GREINARGERÐ Breytingar

Þessi tillaga að deiliskipulagsbreytingu í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar sem auglýst er samhlíða deiliskipulagsbreytingunni.

Í gildi er Deiliskipulag Suðurbakki í Hafnarfirði - upphaflega samþykkt í bæjarstjórn 23. apríl 2002 með síðari breytingum.

Mörk breytingartillögunnar markast af lóðarmörkum lóðarinnar nr. 5 við Fornubúðir. Eftirfarandi breytingar eru gerðar á deiliskipulaginu:

Á lóðinni er gert ráð fyrir fyrirtækjum og stofnunum sem tengjast höfn, útgerð, hafnarsóknun og öryggismálum sjófarenda auk þjónustu við fyrirtæki og stofnanir á svæðinu.
 Húsaðgerð. Heimilt verður að reisa skrifstofu- og þjónustuhús allt að 5 hæðum. Útlit byggingar að höfninni skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 15 metra breið hver, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbröt skal einnig eiga sér stað í þaki og þakanti. Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Á þeim hluta jarðhæðar sem snýr að höfninni skal yfirbragð vera opið og gólf í eðlilegu plani við götu. Miðað er við að jarðhæð sé 4,5 m há og aðrar hæðir 3,5 m samtals 18,5 m. Í ljósi kröfu um uppbröt á þaki er miðað við að mænisshæð á þaki geti verið 3,5 metrum hærrí en fyrrgreind hæð húss. Í samráði við Skipulags- og byggingarráð verður hægt að nýta heimild gjaldandi deiliskipulags, grein 2.4 um frávik frá hámarks-hæð til að marka norð-austurhorn byggingar sem sérstaka byggingarlístarlega áherslu, þó um brýna nauðsyn vegna starfsemi sé ekki að ræða. Útlit bygginga skal kynna og leggja fyrir Skipulags- og byggingarráð.

Byggingarreitur og nýtingarhlutfall. Gerð er breyting á kafla 6.4.1. í greinargerð deiliskipulags. Í samráði við Skipulags- og byggingarráð getur nýtingar- hlutfall á lóðinni orðið allt að 1,36 ofanjarðar. Miðað er við að uppbygging gerist í 3 áföngum sbr. töflu. Stærð hvers áfangi í töflunni er ekki bindandi. Gerður er sérstakur byggingarreitur fyrir lausn á bílastæðum. Heimilt er að byggja bílastæði á tveimur hæðum, og er þá skylt að neðri hæð sé a.m.k. niðurgráfin um hálfá hæð frá aðkomukóta. Einnig er heimilt að byggja bílakjallara á byggingarreit skrifstofu- og þjónustubyggingar, skal hann þá að fullu niðurgráfin. Ef notendur skrifstofu- og þjónustuhúsnæðis á lóðinni gera samgöngusamninga við starfsfólk sem stuðla að minni notkun einkabíla, er heimilt að gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50m² skrifstofuhúsnæðis, sjá töflu. Að öðru leyti gilda eðri skilmálar.

Umhverfisskýrsla. Almenn: Við vinnslu deiliskipulagsbreytingar var þéttling byggðar höfð að leiðarljósi við frekari uppbyggingu á Suðurhöfninni.

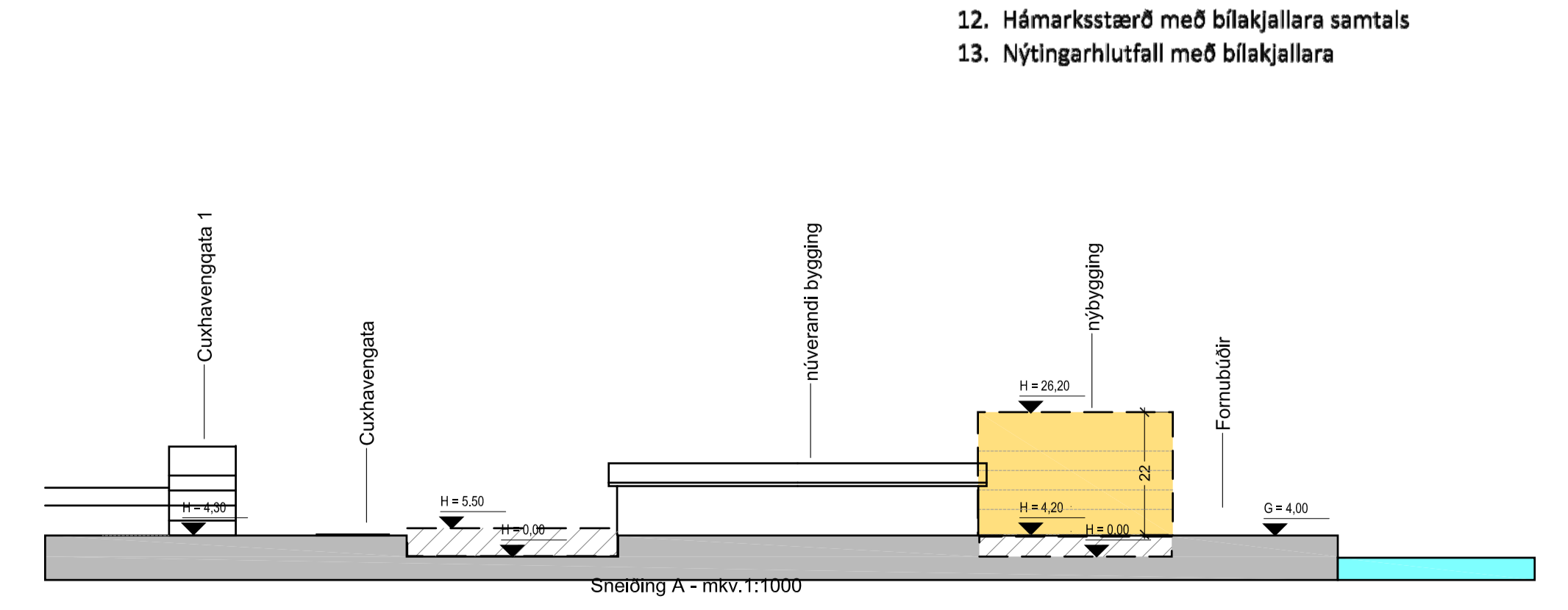
Helstu atriði sem deiliskipulagsbreyting tekur til eru auknið byggingarmagn á lóðinni fyrir atvinnustarfsemi með hærri byggingum en eru fyrir með tilheyrandi aukningu bílastæða og umferðar.
 Tengsl við aðrar áætlanir: Svæðiskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 með þeim breytingum sem auglýstar eru samhlíða þessari deiliskipulagsbreytingu.
 Aðferðir: Við mat á umhverfisáhrifum áætlunarinnar var beitt hlægslum aðferðum. Lagt var mat á þrjú ítartriði undir umhverfisþættinum „hagrænir og félagslegir þættir“.

Umhverfismat tillögunnar:

AUKIÐ BYGGINGARMAGN		[neikvæð -, jákvæð +, háð útfærslu -,/+, óvissa ?]		Niðurstaða
Ítarflokkur	Meginspurning	-	+	?
Samgöngur	Mun áætlunin hafa áhrif á samgöngur á svæðinu			Aukin starfsemi felur í sér aukna umferð, en almenningsamgöngur eru ágætar í nálagð við reitinn. Samkvæmt svæðiskipulagi er áætlað að borgarlínan muni bæta samgöngur til og frá reitnum til muna.
Atvinnuhúsnæði	Mun áætlunin hafa áhrif á framboð og eftirspurn atvinnuhúsnæðis		+	Reiturinn er í nágrenni við miðbæinn og talið er jákvætt að framboð atvinnuhúsnæðis aukist, einkum er snýr að þjónustu við starfsemi á hafnarsvæðinu.
Bygðamynstur	Mun áætlunin hafa áhrif á yfirbragð byggðar			Nýbyggingar munu verða hærri en núverandi byggingar á reitnum. Skilmálar eru settir til að brjóta nýbyggingar upp í smærri einingar og þakform er áskilið uppbrótið, sem yfir undir sömu markmiði, sjá skýringarmynd.

Yfirlit stærða, nýtingar og bílastæðafjölda

	1. áfangi	2. áfangi	3. áfangi
1. Stærð fyrir stækkun	6.239 m ²	12.239 m ²	16.239 m ²
2. Nýbygging - stækkun	6.000 m ²	4.000 m ²	4.000 m ²
3. Hámarksstærð ofanjarðar samtals	12.239 m ²	16.239 m ²	20.239 m ²
4. Stærð lóðar	14.858 m ²	14.858 m ²	14.858 m ²
5. Nýtingarhlutfall ofanjarðar	0,82 Nhl	1,09 Nhl	1,36 Nhl
6. lóðaður og vörugæmslur	3.850 m ²	3.850 m ²	3.850 m ²
7. Skrifstofur og þjónusta	8.553 m ²	12.553 m ²	16.553 m ²
8. Bílastæði 1 stæði á hverja 100 m ²	39 stæði	39 stæði	39 stæði
9. Bílastæði 1 stæði á hverja 50 m ²	171 stæði	251 stæði	331 stæði
10. Bílastæði samtals	210 stæði	290 stæði	370 stæði
11. Hámarksstærð bílakjallara			8.000 m ²
12. Hámarksstærð með bílakjallara samtals			28.239 m ²
13. Nýtingarhlutfall með bílakjallara			1,90 Nhl



BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR FORNUBÚÐIR 5, REIT 4.1 Í DEILISKIPULAGI SUÐURHAFNAR HAFNARFJARÐAR

HAFNARFJÓRDUR
FORNUBÚÐIR 5 - SUÐURHÖFN Í HAFNARFIRDI
 1701

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
 MKV: 1:2000/1:1000
 DAGS: 10.08.2018 / 13.09.2018
 TEIKNAD: SE
 SKRÁ: 1701_deiliskipulagsbreyting.dwg

001

BATTERÍÐ | ARKITEKTAR
 Hvalyrjarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekta.is | www.arkitekta.is
 © BATTERÍÐ | ARKITEKTAR
 ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEBNUNGAR AÐ HLUFA EÐA Í HELD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA