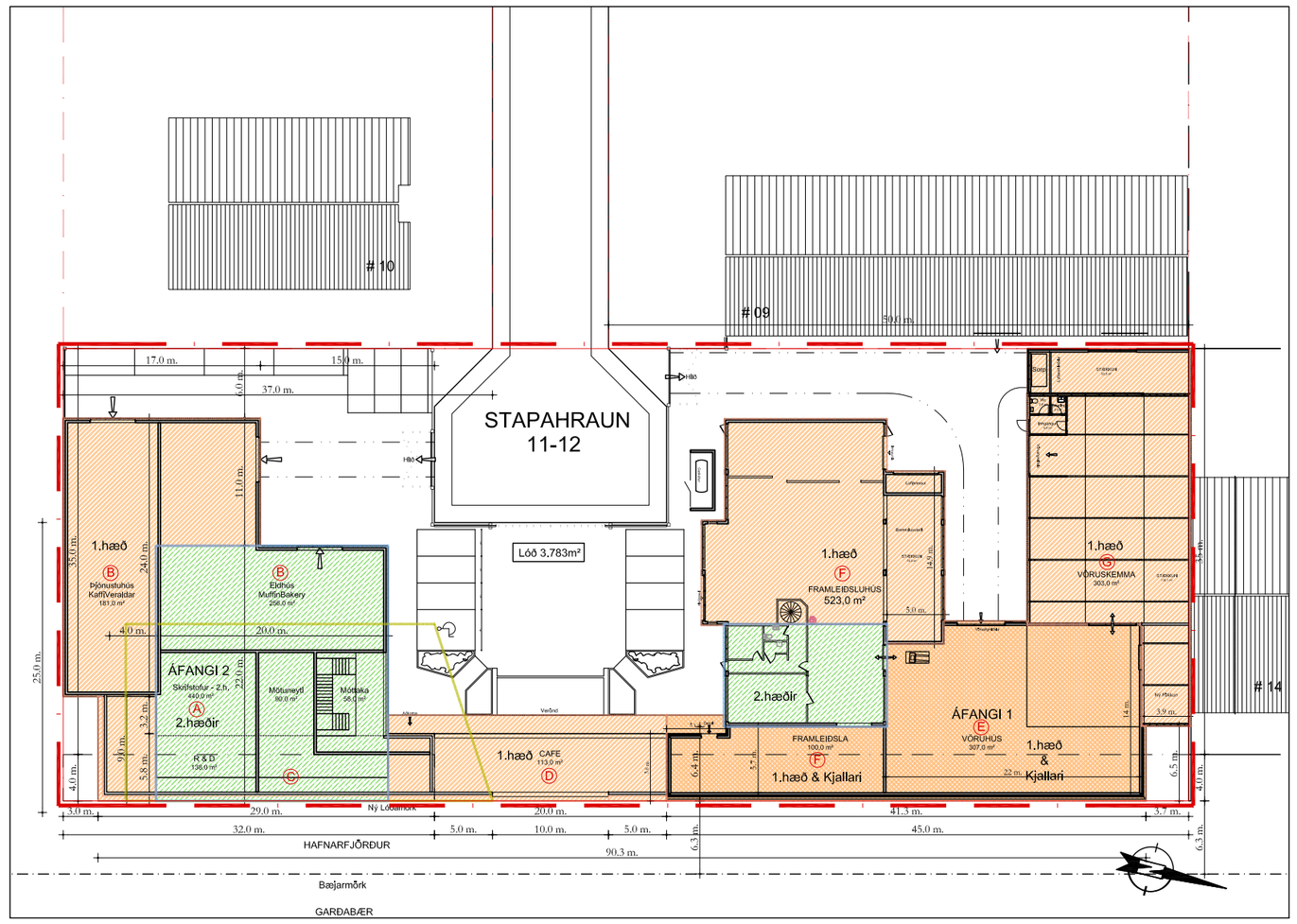
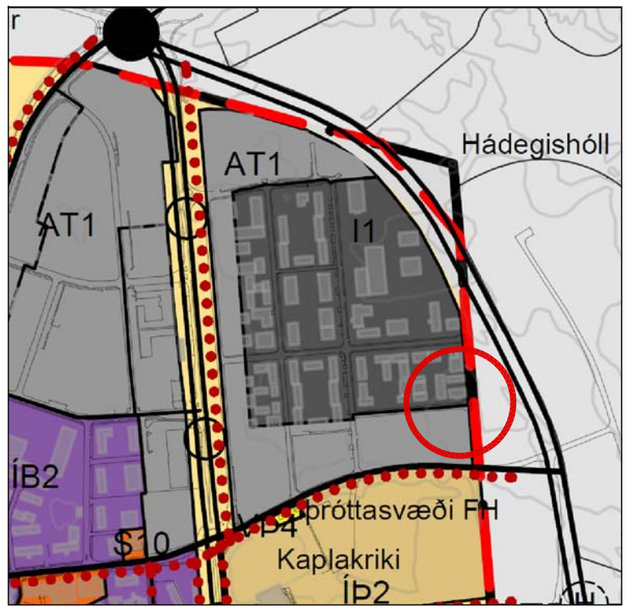
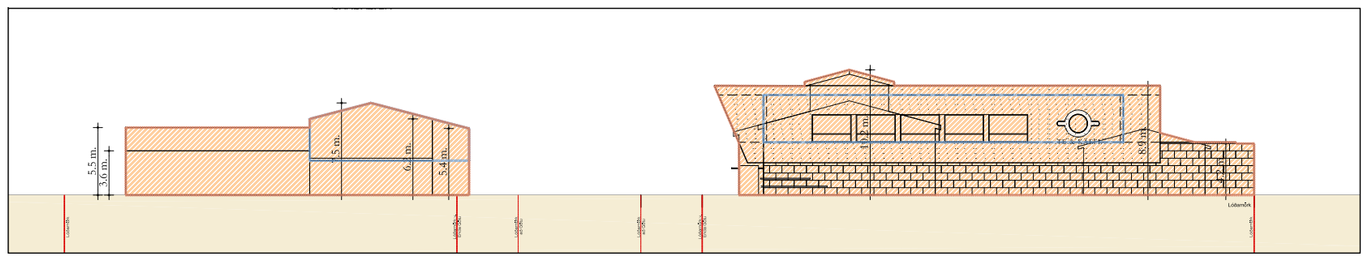
Núverandi Fyrirkomulag & Samþykkt Byggingaáform á Lóðum Stapahrauns 11-12 (dags. 21.11.2006) Mkv. 1:500



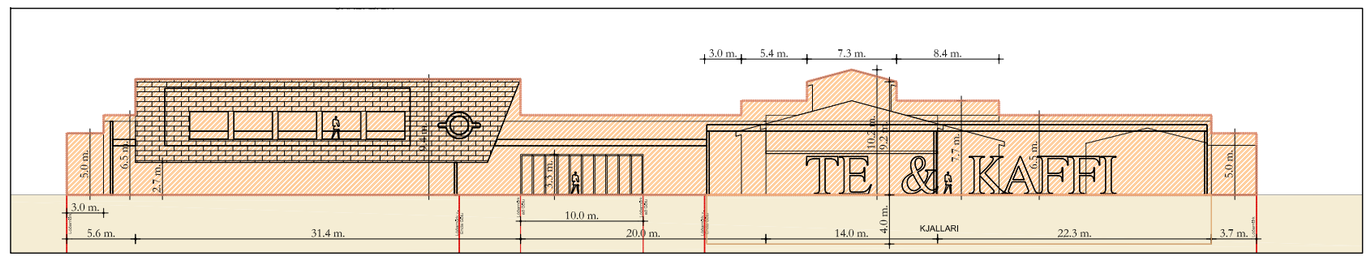
TILLAGA að Deiliskipulagi Lóðanna við Stapahrauni 11-12 Mkv. 1:500



AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025 Mkv. 1:10.000



ÁSÝND: Norð-Austur



ÁSÝND: Norð-Austur

ATH. EKKERT DEILISKIPULAG ER FYRIR LÓÐIRNAR

STAPAHRAUN #12:

Lóðin var áður 1.257,5m²

Samþykktar Byggingar á Lóðinni:
-1. áfangi 225m²
-2. áfangi 445m² (óbyggt)
SAMTALS: 670m²

n.hl.f. 0,533

STAPAHRAUN #11:

Lóðin var áður 1.712,5m², en stækkuð um 180m² = 1.892,5m²

Núverandi Byggingar á Lóðinni:
-Framleiðslubygging 478,0m²
-Vöruskemma 263,3m²
SAMTALS: 741,3m²

Samþykktar Byggingar á Lóðinni:
Sambyggt; skrifstofu, framleiðslu og lagerhúsnæði (2007)
-Neðri Hæð 906,8m²
-Efri Hæð 421,9m²
SAMTALS: 1.321,9m²

n.hl.f. 0,699

Yfirlitsmynd er unnin eftir teikn. 121,059, lónaðarhverfi II,
Flatahraun 21-31, Stapahraun 1-12, dags. 02.´94,
útgefið af Bæjarverkfræðing Hafnarfjarðarbæjar.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI: Stapahraun #11-12

Gerð er Tillaga að sameiningu lóðanna við enda Stapahrauns og göturýmis þeirra á milli, fyrir Höfuðstöðvar Te & Kaffis.

Stapahraun #12:
Gert er ráð fyir að sameina starfsemi Te & Kaffis, s.s. Skrifstofur, Eldhús og Aðstöðu.
Byggingar á Lóðarhluta eru því þrískiptar; Skrifstofur & Móttaka (A), Eldhús & Aðstaða (B) og Þróun & Mötuneyti (C).

BYGGINGAMAGN:
-Neðri Hæð 800m²
-Efri Hæð 440m²
SAMTALS: 1.240m²

Stapahraun #11:
Fallið er frá áður samþykktum byggingaráformum á lóðinni.
Verða nú áfram; bæði Framleiðslubyggingin (á framanverðri lóðinni) og Vöruskemmubygging að hluta (á lóð aftanverðri).
Vöruskemman verður stækkuð að lóðamörkum að Drangahrauni 14, sbr. umsókn (G).
Framleiðsluhúsið er stækkað inn að miðri lóðinni (F). Byggð yrði nýbygging / Vöruhús (E), sem samtengir ofangreindar Byggingar og tæki einnig yfir hluta að eldri Vöruskemmu. Gert er ráð fyrir kjallara undir Verkáfanga I (Vöruhúsi (E) og Framleiðslu (F)).

Núverandi Byggingar á Lóðarhluta:
-Framleiðslubygging F 478,0m²
-Vöruskemma G 288,0m²
SAMTALS: 766,0m²

Nýbygging E	Vöruhús/Framl.	455m²	=	455m²
Viðbygging F	Framleiðsla/Loft	+115m²	=	595m²
Viðbygging G	Vöruskemma	+169m² - 87m²	=	370m²
SAMTALS STÆKKUN:		654m²		=1.420m²
HEILDARSTÆRÐ:		1.420,0m²		

Göturýmið:
Götunni er breytt, með þeim hætti að færa snúningsás, um 25 metra, að sameiginlegnum lóðum framanverðum. Eldra göturými sameinaðist lóðunum #11 - #12 og á henni byggð Tengibygging, sem tengdi byggingarhlutana tvo. Ásýnd bygginga að Bæjarmörkum yrði heildstæð, en hægt yrði að sjá í gegn um hana, þar sem glerveggir yrðu beggja vegna hennar.
Þessi bygginging (D) yrði notuð sem sameiginleg starfsmannaaðstaða/cafe fyrirtækisins.
Kvöð er gerð um snúning bíla við enda götunnar, eins og kemur fram á teikningu og innan hinna nýju lóðamarka. Skal þessi færsla gerð á kostnað eiganda lóðarinnar.
Nýbygging D Cafe 160m²

SAMTALS: Lóðirnar #11 - 12 verða því alls áætlaðar: 3.783m²
Byggingarnar verða alls áætlaðar: 2.820m² => verður Sameiginlegt Nýtingarhlutfall því áætlað 0,75
Með Kjallara að stærð 460m², verða Byggingarnar alls 3.280m² og því Sameiginlegt Nýtingarhlutfall áætlað 0,87

Á hinni sameiginlegu lóð eru 15 bílastæði.

AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025

2. SKIPULAGSTILLAGA (úrdráttur)

2.1 Valkostir um byggðaþróun

Atvinnusvæði. bls. 22

1. Þétting og endurbygging núverandi atvinnusvæða.

Svæði í eldri hluta bæjarins eru nær fullbyggð, og rúmast ekki mikið til viðbótar innan þeirra. Þó má gera ráð fyrir einhverri endurbyggingu á þeim, þar sem verðmætari starfsemi sem hefur þörf fyrir landið yfirtekur það,en sú starfsemi sem er fyrir leggst niður eða flyst í útjaðra bæjarins eða lengra burt.

Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.

Ekki er til deiliskipulag fyrir götu, svæði eða þann reit sem lóðirnar Stapahraun 11 og Stapahraun 12 eru á. Byggingaráform á umræddu svæði hafa tekið mið af og farið eftir 1. mgr. 44. gr. laga 123/2010. Lóðarhafi, eigandi mannvirkja og rekstraraðili á lóðunum Stapahrauni 11 og Stapahrauni 12 er einn og sami aðilinn, því er sú leið valin að sameina lóðirnar og heimila uppbyggingu samkvæmt framlögðum deiliskipulagsuppdrætti. Fyrir þessu liggja m.a. rekstrar- og hagræðisleg rök auk þess sem getið er hér að ofan.

SKÝRINGAR

- Afmörkun Deiliskipulags
- Lóðamörk
- Núverandi Byggingarreitur

BREYTING:
- Byggingarreitur 1.hæð
- Byggingarreitur 1.hæð & kjallari
- Byggingarreitur 2.hæð
- Útkraganir: Þök, Svalir. o.s.frv.

N m² Flatarmál Lóða
1h + kj. Fjöldi hæða og kjallari

Deiliskipulaga þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 43. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í skipulags og byggingaráði Hafnarfjarðar þann_____2016.

_____

f.h. skipulags- og byggingaráðs

Tillagan var auglýst frá _____ 2016 til _____ 2016
með athugasemdafresti til _____ 2016
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____ 2016

HAFNARFJÖRÐUR

Lagfærður: 27.06.2016

NEXUS ARKITEKTAR