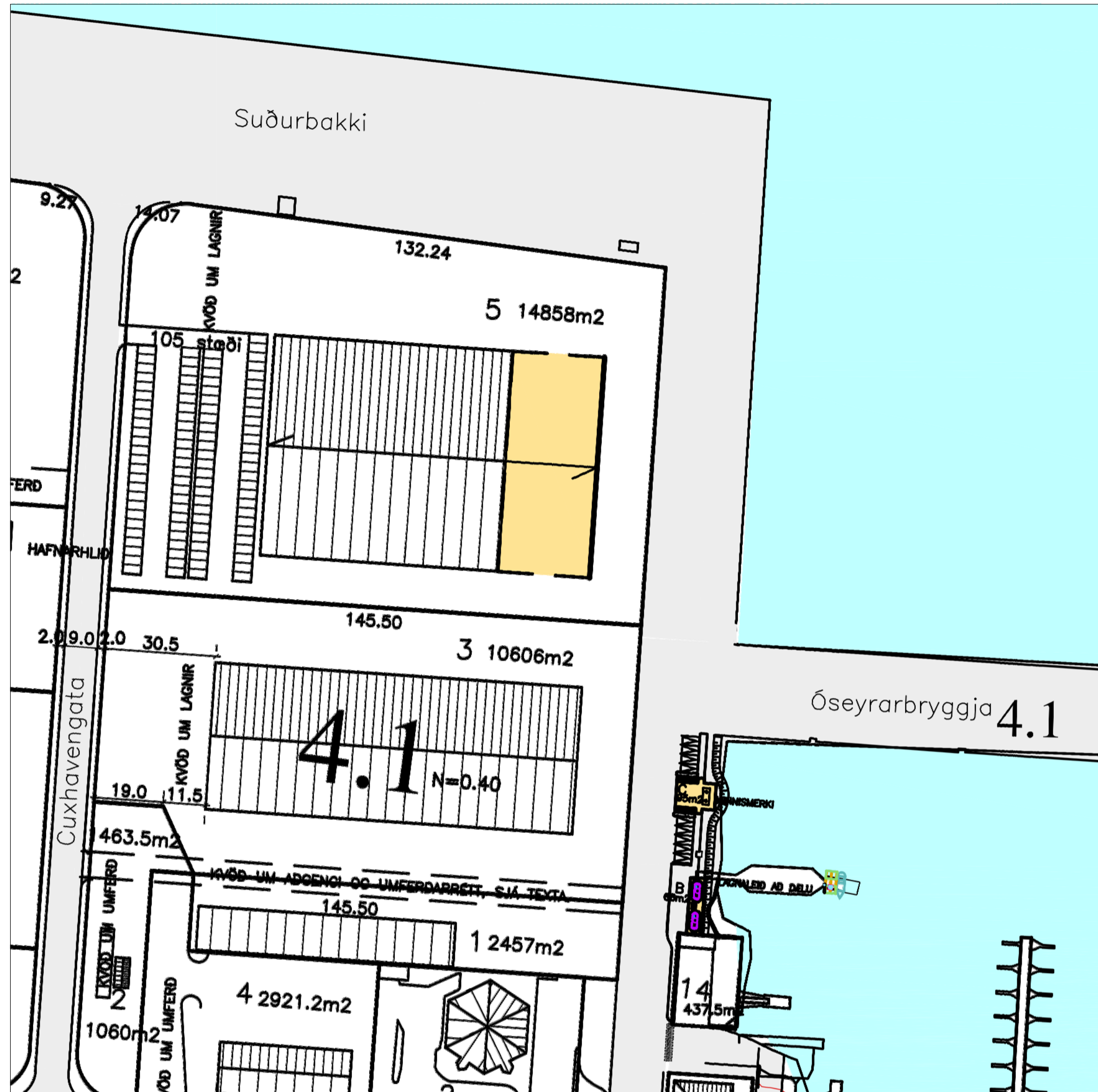
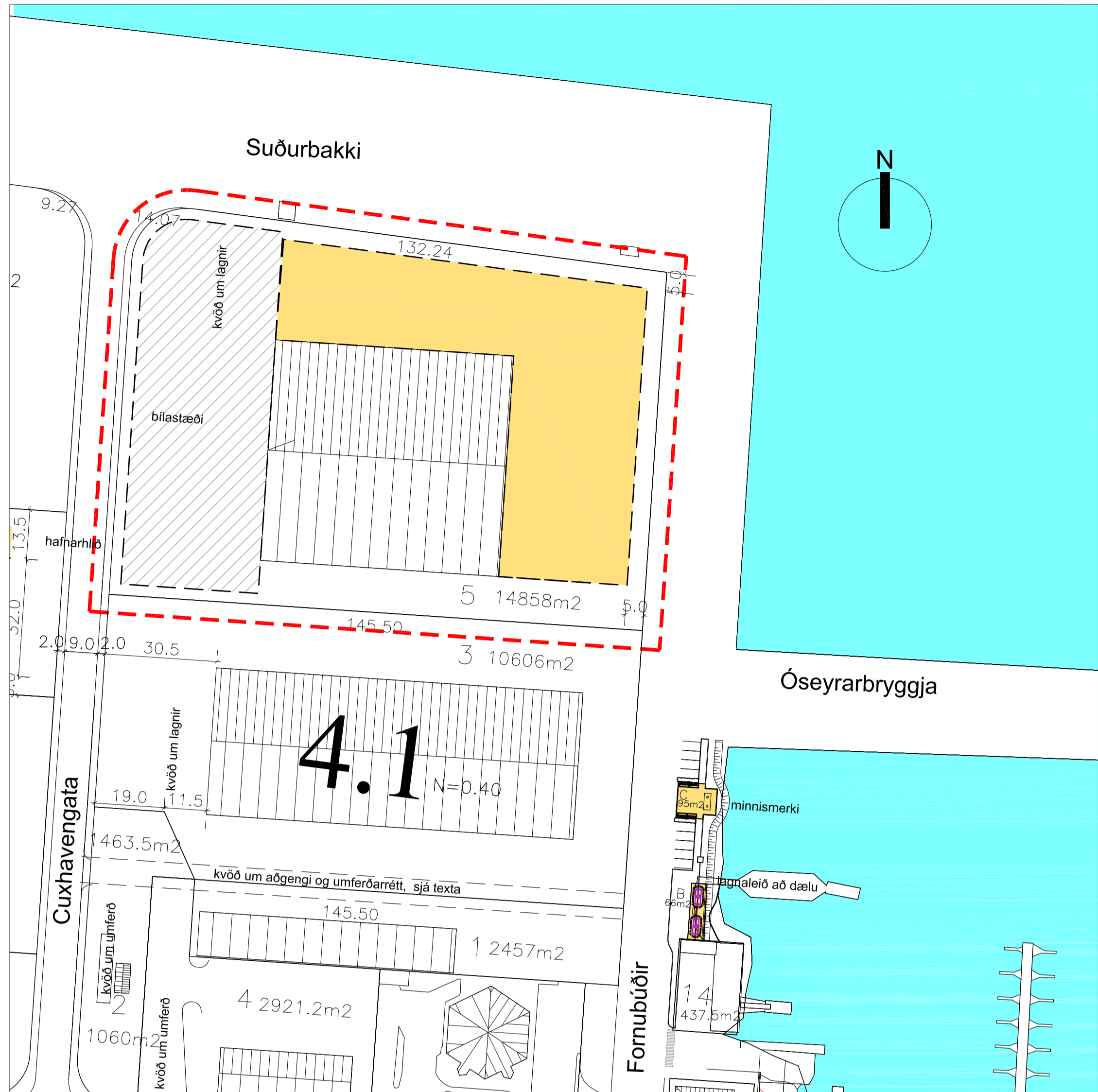


# FYRIR



1:1000 UPPFÆRÐUR DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR SAMÞYKKTUR Í BÆJARSTJÓRN 23. APRÍL 2002, MED ÁORÐNUM BREYTINGUM

# EFTIR



1:1000 TILLAGA AD BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025

- TAKN SKÝRINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
  - OC UMFERDARGATA, NETTÓBREIDD
  - ATT GÖNGUSTÍGAR
  - BIFREIDASTEDI BIFREIDASTEDI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
  - 0.0 m<sup>2</sup> FLATARMÁL LÓÐAR Í M<sup>2</sup>
  - LÓÐARMÖRK LÓÐARMÖRK
  - ELDRI LÓÐARMÖRK ELDRI LÓÐARMÖRK
  - BINDANDI BYGGINGARLINA BINDANDI BYGGINGARLINA
  - LÓÐ INNAN 80 m HELGUNARLINU LÓÐ INNAN 80 m HELGUNARLINU
  - BYGGINGAREITUR BYGGINGAREITUR
  - BYGGINGAREITUR OLÚGEYMA BYGGINGAREITUR OLÚGEYMA
  - NÓVERANDI BYGGINGAR NÓVERANDI BYGGINGAR
  - MENISSTEFNA MENISSTEFNA
  - (0 m<sup>2</sup>) BRÓTTÓ GÓLFFLÓTUR BYGGINGAR
  - N=0.30 NÝTING LÓÐAR
  - 1.2 SKIPULAGSREITIR
  - A BYGGINGALÓÐIR
  - BYGGINGAREITUR INNAN 80m HELGUNARLINU BYGGINGAREITUR INNAN 80m HELGUNARLINU
  - BYGGINGAREITUR BILASTÆDAHÚSS BYGGINGAREITUR BILASTÆDAHÚSS

## ÚR GREINARGERÐ GILDANDI DEILISKIPULAGS

**6.0 Almenn**  
**Ádalstarfsemi á svæðinu verður eftir sem áður hafnarstarfsemi tengd vöruflutningum og fiskislu.**

Þetta svæði afmarkast af Flensborgarhöfn að austan, Óseyrabraut að sunnan, Suðurgarði að vestan og hafnarbakka að norðan (sjá tkn 03.2). Ádalstarfsemi á svæðinu verður hafnarstarfsemi tengd vöruflutningum og fiskislu og er háð nálægðar við hafnarbakka Hafnarfjarðarhafnar og nýtir 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 fiskmarkaður, vistir fyrir fiskiskip, SÍF, saltfiskgeymsla, veiðarfærasala, geymslusvæði Eimskips og hafnarvígt. Svæðið er umlikið svæðum 1, 2 og 5. Eimskip hefur yfirráð yfir hánastrálinni reit 4.2 að undanskilinni lóð undir hafnarvigtina við Cuxhavengötu 1. Reitur Eimskips er nýttur sem fráleggssvæði 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.

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

Húsakönnun leiðir í ljós að byggingar á svæðinu eru í ágætis ásigkomulagi. Á lóðum 8, 10 og 12 við Óseyrabraut eru upplagðir byggingamöguleikar ekki sist til þess að styrkja götumynd Óseyrabrautar. Gert er ráð fyrir isverksmíðu í nálægð við Óseyrabryggju á reit 4.1.

### 6.1 Umferð

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

### 6.2 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall

Byggingarreitir 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 lóðarmörkum á reit 4.2. Þau eru óskilgreind þangað til endanleg stærð lóðar hefur verið ákveðin og mæli- og hæðarblöð hafa verið gerð. Endanleg afmörkun byggingarreits ákvarðast af útgefna mæliblaði.

### 6.3 Yfirbragð bygginga

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

## GREINARGERÐ

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

Mörk breytingartilögunnar 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, hafransöknum og öryggismálum sjófarenda.

Húsagerð. 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 uppbrót skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. 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 uppbrót á þaki er miðað er við að mænishæð á þaki geti verið 3,5 metrum hærrí en fyrrgreind hæð húss. Í samráði við Skipulags- og byggingarráð verður hægt að nýta heimild gildandi deiliskipulags, grein 2.4 um frávik frá hámarkshæð til að marka norð-austurhorn byggingar sem sérstaka byggingarlistalega áherslu, þó um brýna nauðsyn vegna starfsemi sé ekki að ræða. Útlit bygginga skal kynna og leggja fyrir Skipulags- og byggingarráð.

Byggingarreitur og nýtingarhlutfall. Í samráði við Skipulags- og byggingarráð getur nýtingarhlutfall á lóðinni orðið allt að 1,36 ofanjarðar. Miðað er við að uppbygging gerist í 3 áföngum sbr. töflu. Stærð hvers áfanga í töfunni er ekki bindandi. Gerður er sérstakur byggingarreitur fyrir lausn á bilastæðum. Heimilt er að byggja bilastæði á tveimur hæðum, og er þá skylt að neðri hæð sé a.m.k. niðurgrafin um hálfu hæð frá aðkomukötu. Einnig er heimilt að byggja bilakjallara á byggingarreit skrifstofu- og þjónustubyggingar, skal hann þá að fullu niðurgrafin. Ef notendur skrifstofu- og þjónustuhúsnæðis á lóðinni gera samgöngusamninga við starfsfólk sem stuðla að minni notkun einkabíla, er heimilt að gera ráð fyrir einu bilastæði á hverja 50m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæðis, sjá töflu. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

## Yfirlit stærða, nýtingar og bilastæðafjölda

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

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákveðið 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Í/h. skipulags- og byggingarráðs \_\_\_\_\_ og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Í/h. bæjarstjórnar \_\_\_\_\_ Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdasfestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistæku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

## HAFNARFJÖRÐUR

### FORNUBÚÐIR 5 - SUÐURHÖFN Í HAFNARFIRDI

1701

## DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

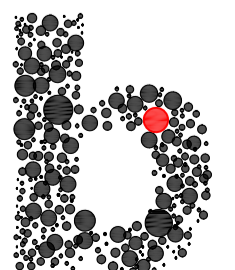
MKV: 1:20001:1000

DAGS: 10.08.2018

TEIKNÁÐ: SE

SKRÁ: 1701\_deiliskipulagsbreyting.dwg

001



BATTERIÐ | ARKITEKTAR

Hvalyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERIÐ | ARKITEKTAR

ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEBERNINGAR AD HLUATA EDAT I HELD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFINGU

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