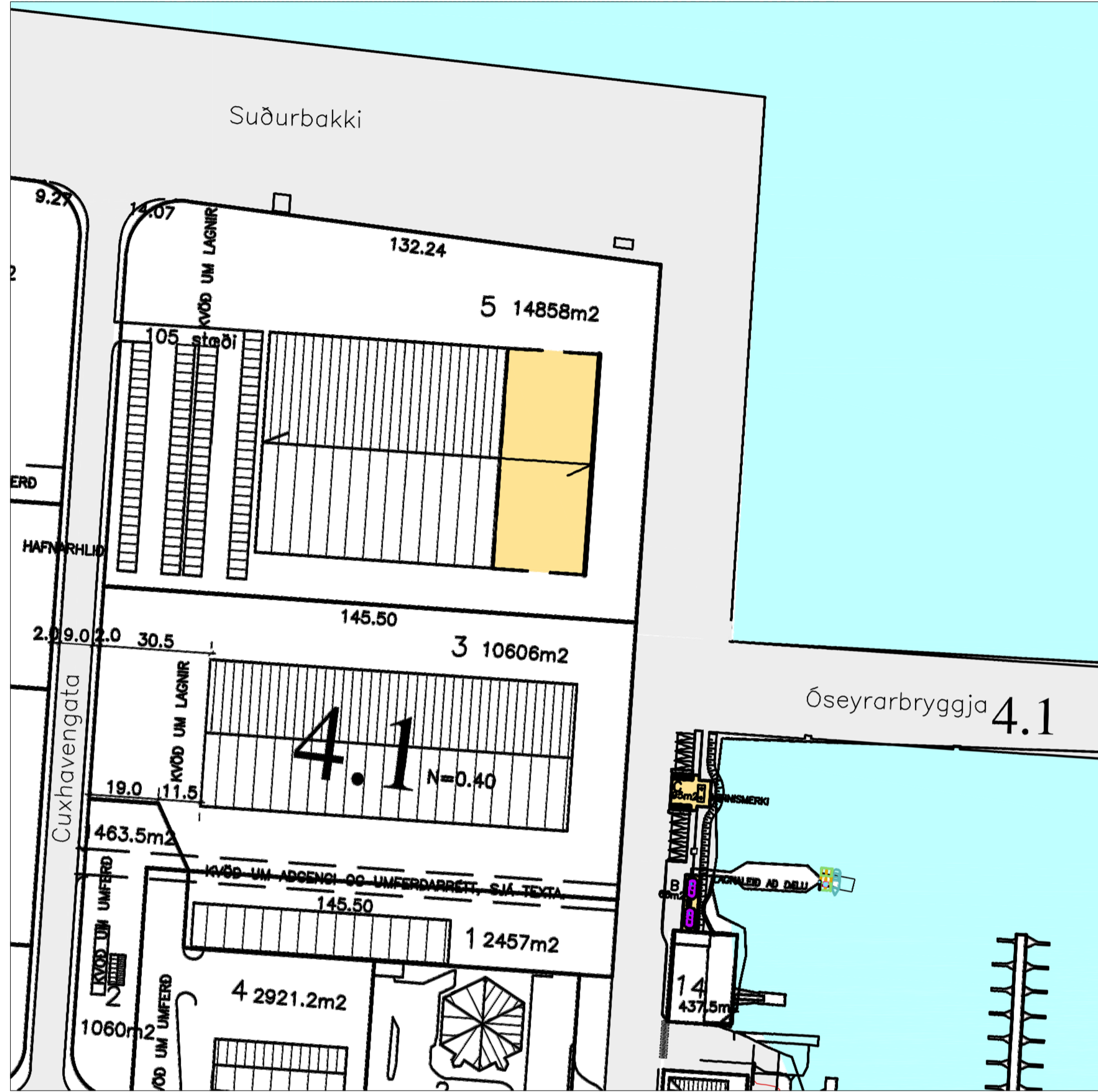


FYRIR



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

ÚR GREINARGERÐ GILDANDI DEILISKIPULAGS

6.0 Almenn
Áðalstarfsemi á svæðinu verður eftir sem áður hafnarstarfsemi tengd vöruflutningum og fiskisunum.

Þetta svæði afmarkast af Flensborgarhöfn að austan, Óseyrabraut að sunnan, Suðurgarði að vestan og hafnarbakka að norðan (sjá tkn 03.2). Áðalstarfsemi á svæðinu verður hafnarstarfsemi tengd vöruflutningum og fiskisunum og er háð nálaegðar við hafnarbakka Hafnarfjarðarhafnar og nýttir 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, saltfisksgeymsla, veiðarfærasala, geymslusvæði Eimskips og hafnarvigt. Svæðið er umlikið svæðum 1, 2 og 5. Eimskip hefur yfirráð yfir nánast öllum reit 4.2 að undanskilinni lóð undir hafnarvigtina við Cuxhavengötu 1. Reitir Eimskips er nýttur sem frágessvæði 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 óhrjállegt.

Hafnsæknir á svæðinu er mikill, 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 ísverksmiðju 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 hlíðum við Suðurgarð og Fornubúðir. Gert er ráð fyrir færstu Cuxhavengötu um ca. 30 metra til vesturs.

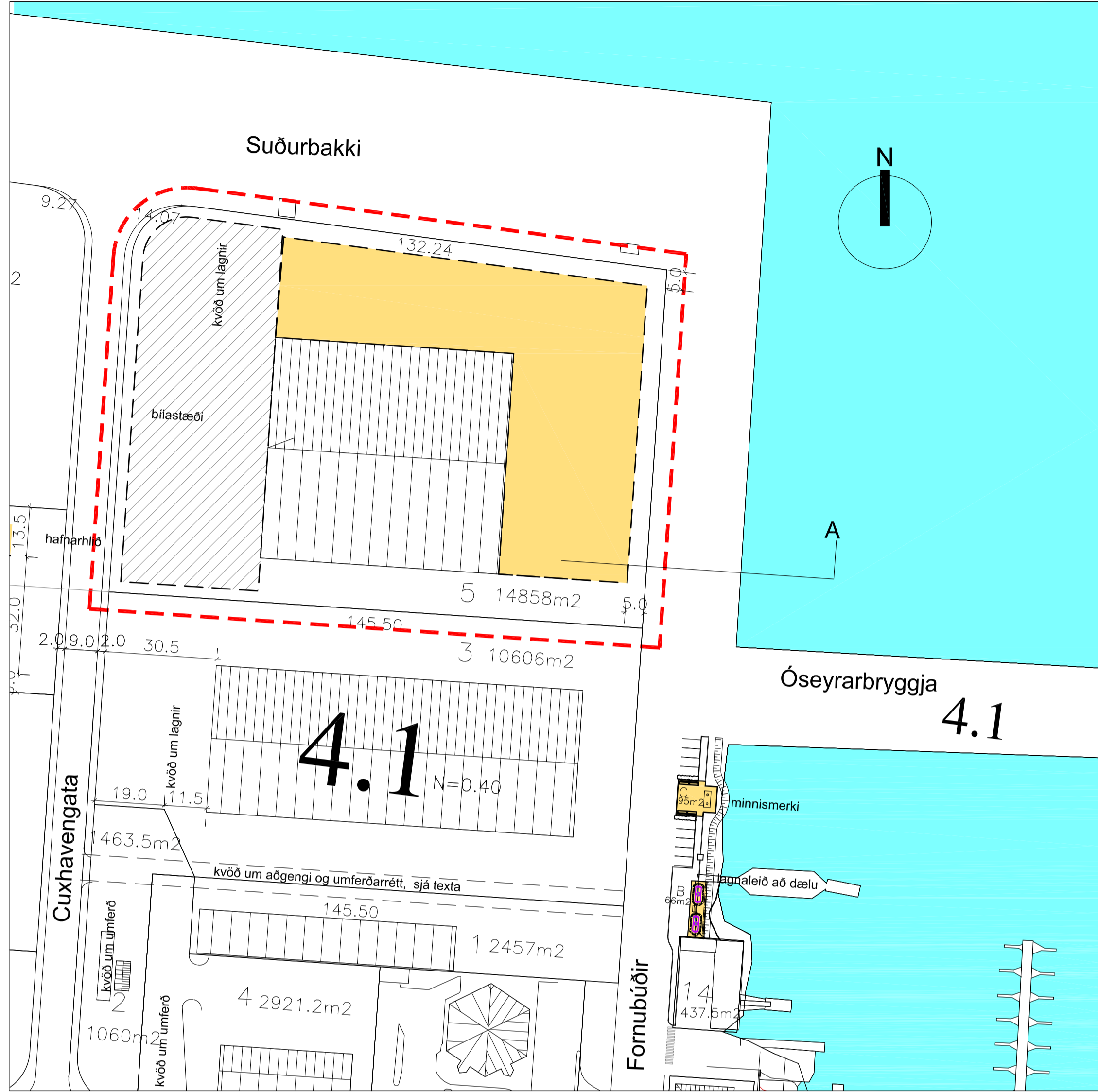
6.2 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall
 Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti og mæliblaði. Um er að ræða ystu mörk á grunnfleti húss. (sjá gr 2.3). Hámarksnýting einstaka lóða verði 0,4.

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

6.3 Yfirbragð bygginga
 Allar byggingar skulu klæddar sléttum eða báruðum 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 færstu Cuxhavengötu og verður 14.800m² en er 11.677m² að stærð fyrir breytingu. Núverandi byggingarmagn er 6.055m² eftir að viðbótarrými var tekið í notkun. Nýtingarhlutfall verður því 0.41 eftir breytingu og lóðarstækkunin leiðir af sér möguleika á viðbótartilastæðum á lóðinni sem ekki er vanþörf á. Framtíðarhugmyndir um enn frekari stækkun byggingarinnar á núverandi lóð fara því verulega framur nýtingarhlutfallsviðmiði skv. deiliskipulagi þessu. Nokkuð ljóst er að bilgeymskljallari undir viðbyggingu er nauðsynlegur.

EFTIR



1:1000 TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

GREINARGERÐ BREYTINGAR

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

Í gildi er Deiliskipulag Suðurlhafnar 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, hafnarsöknum og öryggismálum sjófarenda auk þjónustu við fyrirtæki og stofnanir á svæðinu.

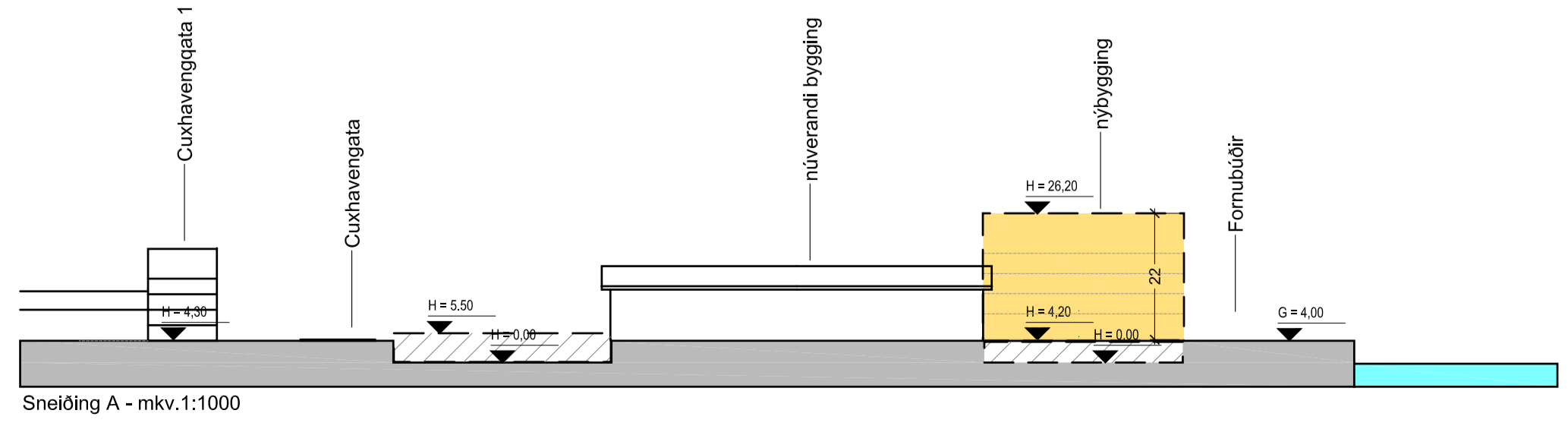
Húsagerð. Heimilt verður að reisa skrifstofu- og þjónustuhús allt að 5 hæðum. Útlit byggingar að höfninni skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 15 metra breið hver, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrót skal einnig eiga sér stað í þaki og 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 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 hámarks hæð til að marka norð-austurhorn byggingar sem sérstaka byggingarlistarlega 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 áfanga í töflunni 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 hálfra hæð frá aðkomukötu. Einnig er heimilt að byggja bilakjallara á byggingarreit skrifstofu- og þjónustubyggingar, skal hann þá að fullu niðurgrafinn. 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 50m² skrifstofuhúsnæðis, sjá töflu. Að öðru leyti gilda eildir skilmálar.

Yfirlit stærða, nýtingar og bilastæðafjölda	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. lónaður 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. Bilastæði 1 stæði á hverja	100 m ²	39 stæði	39 stæði
9. Bilastæði 1 stæði á hverja	50 m ²	171 stæði	251 stæði
10. Bilastæði samtals	210 stæði	290 stæði	370 stæði
11. Hámarksstærð bilakjallara			8.000 m ²
12. Hámarksstærð með bilakjallara samtals			28.239 m ²
13. Nýtingarhlutfall með bilakjallara			1,90 Nhl



Skýringarmynd - mögulegt útlit austurhlíðar



Sneiðing A - mkv.1:1000



ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025

TÁKN SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSVEÐIS
- UMFERDARGATA, NETTÖBREIDD
- GÖNGUSTIGAR
- BIFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
- 0,0 m² FLATARMÁL LÓÐAR Í M²
- LÓÐARMÖRK
- ELDRI LÓÐARMÖRK
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- LÓÐ INNAN 80 m HELGUNARLÍNU
- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAREITUR ÖLJUGEYMA
- NÓVERANDI BYGGINGAR
- MÆNISSTEFNA
- BRÖTTÓ GÓLFPLÖTUR BYGGINGAR
- NÝTING LÓÐAR
- SKIPULAGSREITIR
- BYGGINGALÓÐIR
- BYGGINGAREITUR INNAN 80m HELGUNARLÍNU
- BYGGINGAREITUR BILASTÆÐAHÚSS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 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 athenasamfundstri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

HAFNARFJÖRÐUR
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

BATTERIÐ | ARKITEKTAR
 Hvaleyrabraut 32 | 220 Hafnarfirði | Sí: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is
 © BATTERIÐ | ARKITEKTAR
 ÖLL FNOT OG ARKIFRITUN TERNUNAR AÐ HLUFA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFINGU FÖNDNA

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