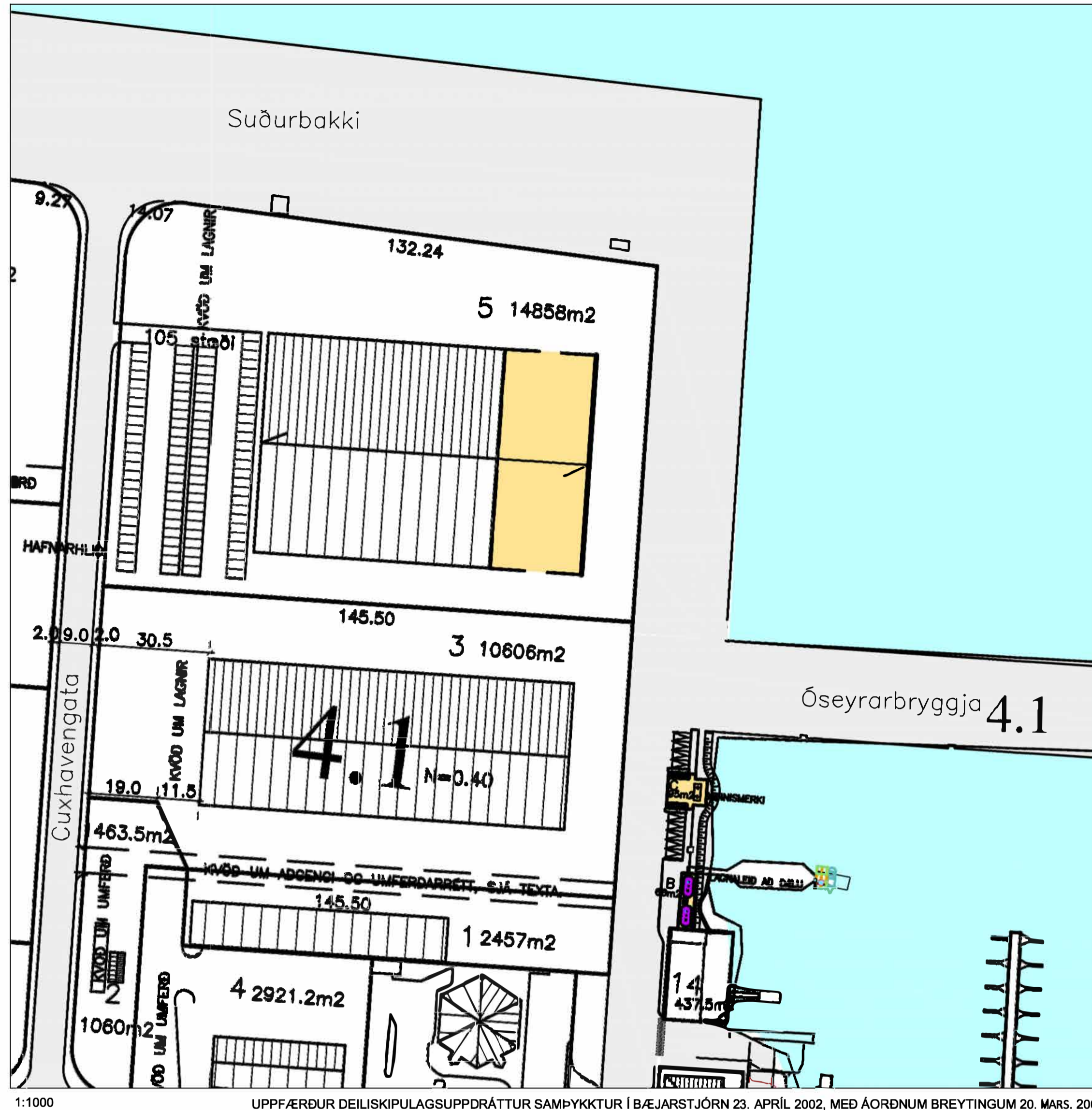


FYRIR



1:1000 UPPFÆRÐUR DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR SAMÞYKKTUR Í BÆJARSTJÓRN 23. APRÍL 2002, MEÐ AÐRÐNUM BREYTINGUM 20. MARS 2006.

ÚR GREINARGERÐ GILDANDI DEILISKIPULAGS

6.0 Almenn
Aðalstarfsemi á svæðinu verður eftir sem áður hafnarstarfsemi tengd vöruflutningum og fisklosun.

Þetta svæði afmarkast af Flensborgarhöfn að austan, Óseyrarbraut að sunnan, Suðurgarði að vestan og hafnarbakka að norðan (sjá tkn 03.2). Aðalstarfsemi á svæðinu verður hafnarstarfsemi tengd vöruflutningum og fisklosun 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, saltfiskgæmsla, veifarfasala, gæmslusvæði 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 fráleggsvæði við upp- og útskipun og auk þess sem gæmslusvæði fyrir vörur. Á svæðinu er stór vörugæmsla og saltgæmslubygging. Nokkur hluti vörunnar sem geymdur er á gæmslusvæðinu kemur ekki um Hafnarfjarðarhöfn heldur landleiðina frá öðrum höfnum. Svæðið er afgirt, en yfirbragð þess er fremur óhrjálegt.

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 ásjákomulagi. Á lóðum 8, 10 og 12 við Óseyrarbraut eru upplagðir byggingamöguleikar ekki síst til þess að styrkja götumynd Óseyrarbrautar. Gert er ráð fyrir ísverkmiðju í nálægð við Óseyrarbruggju á reit 4.1.

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 sýsahættu, en hins vegar að auka öryggi í meðhöndlun og gæmslu varnings. Gert er ráð fyrir hliðum við Suðurgarð og Fornubúðir. Gert er ráð fyrir færslu Cuxhavengötu um ca. 30 metra til vesturs.

6.2 Byggingarreitir 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 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 útgefnu mæliblaði.

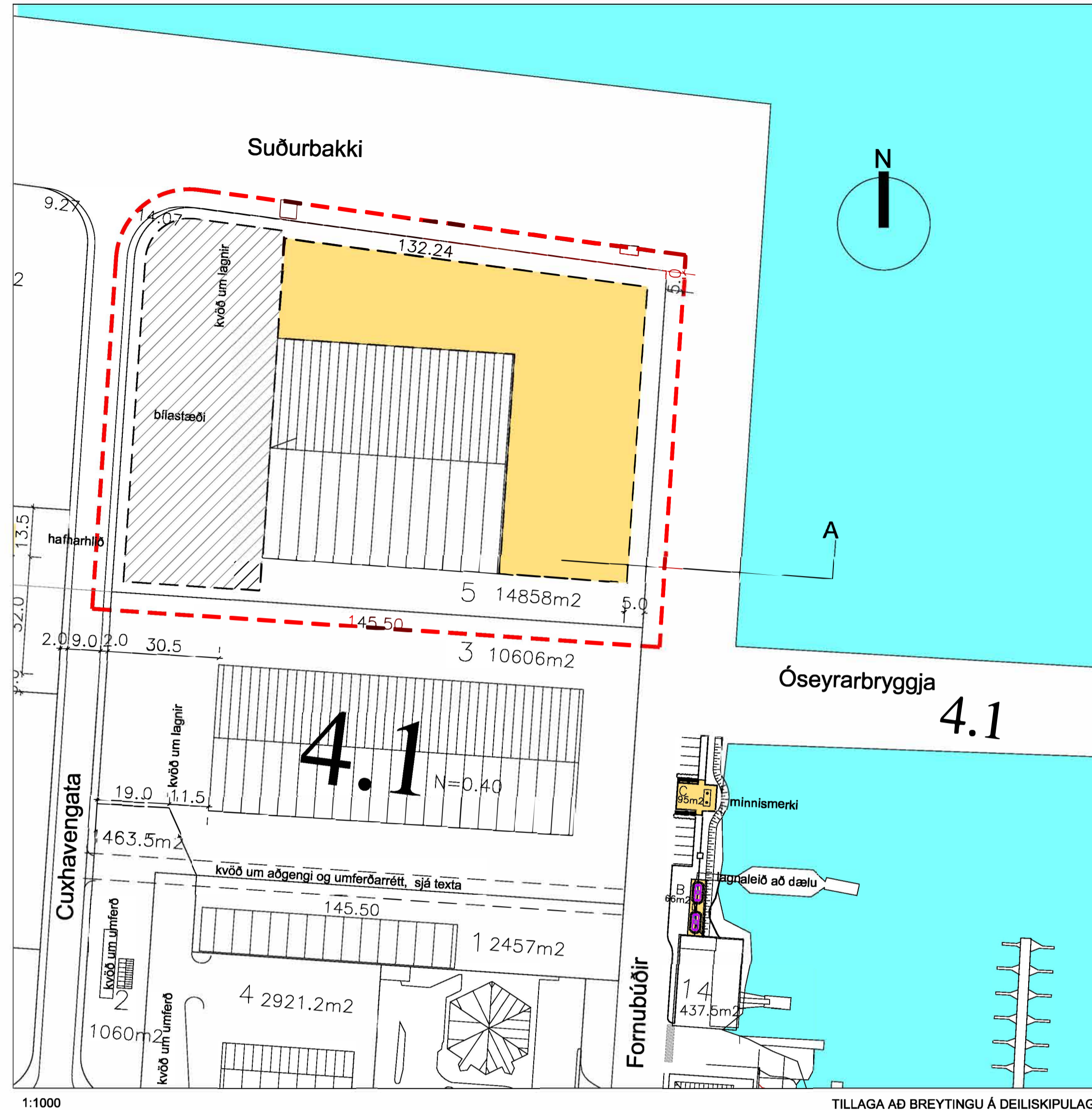
6.3 Yfirbragð bygginga

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. Mænistefna 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 viðbótarmagn var tekið í notkun. Nýtingarhlutfall verður því 0.41 eftir breytingu og lóðarstækkunin leiðir af sér möguleika á viðbótartilbættum á lóðinni sem ekki er vanþörf á. Framtíðarhugmyndir um enn frekari stækkun byggingarinnar á núverandi lóð fara því verulega framúr nýtingarhlutfallsvíðmiði skv. deiliskipulagi þessu. Nokkuð ljóst er að bilgæmslukjallari undir viðbyggingu er nauðsynlegur.

EFTIR



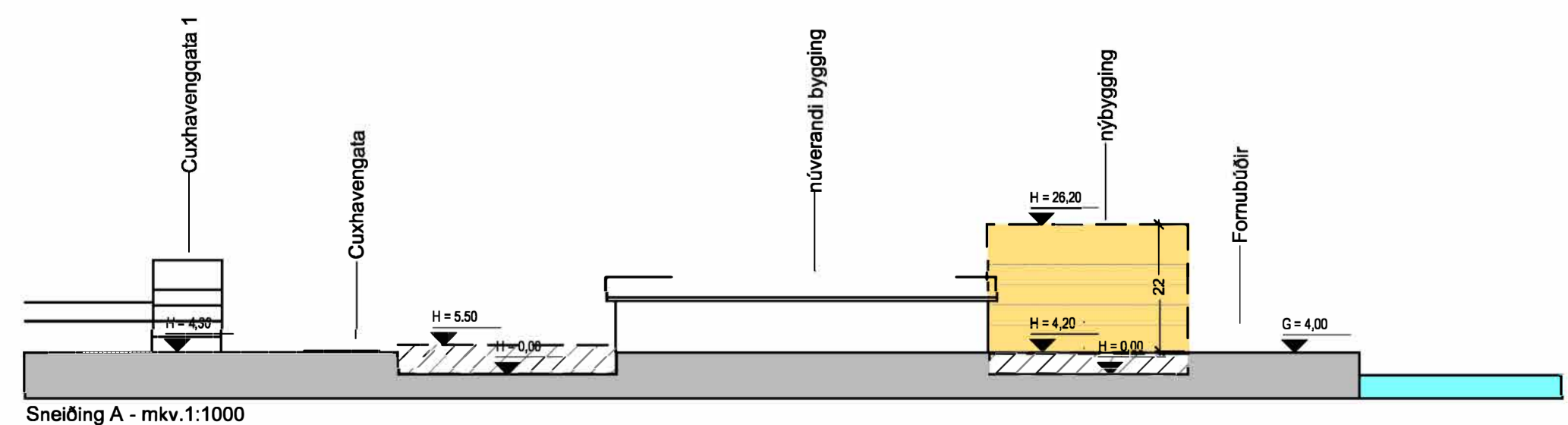
1:1000 TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

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. 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. Bílastæði 1 stæði á hverja	100 m ²	39 stæði	39 stæði
9. Bílastæði 1 stæði á hverja	50 m ²	171 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



Skýringarmynd - mögulegt útlit austurhlíðar



Sneiðing A - mkv.1:1000



AÐALSkipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

- TÁKN SKÝRINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSVEÐIS
 - UMFERDARGATA, NETTÖBREIDD
 - GÖNGUSTÍGAR
 - BÍFREDDASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
 - 0.0 m² FLATARMÁL LÓÐAR Í M²
 - LÓÐARMÖRK
 - ELDRI LÓÐARMÖRK
 - BINDANDI BYGGINGARLÍNA
 - LÓÐ INNAN 80 m HELGUNARLÍNU
 - BYGGINGAREITUR
 - BYGGINGAREITUR ÖLUGUEYMA
 - NÓVERANDI BYGGINGAR
 - MENISTEFNA
 - 0 m² BRÓTTÓ GÓLFPLÖTUR BYGGINGAR
 - N=0.30 NÝTING LÓÐAR
 - 1.2 SKIPULAGSREITIR
 - A BYGGINGALÓÐIR
 - BYGGINGARREITUR INNAN 80m HELGUNARLÍNU
 - BYGGINGAREITUR BÍLAST/ÉDAHÚSS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagsgata nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingaráði Hafnarfjarðar þann _____ 20__.

f.h. skipulags- og byggingarmáts og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____ 20__.

f.h. bæjarstjórnar
Tillegan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdashæfni til _____ 20__.

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

HAFNARFJÓRÐUR
FORNUBÚÐIR 5 - SUÐURHÖFN Í HAFNARFIRÐI
1701

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
MKV.: 1:2000/1:1000
DAGS: 10.08.2018 / 13.09.2018
TEIKNAD: SE
SKRÁ: 1701_deiliskipulagsbreyting.dwg
001

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