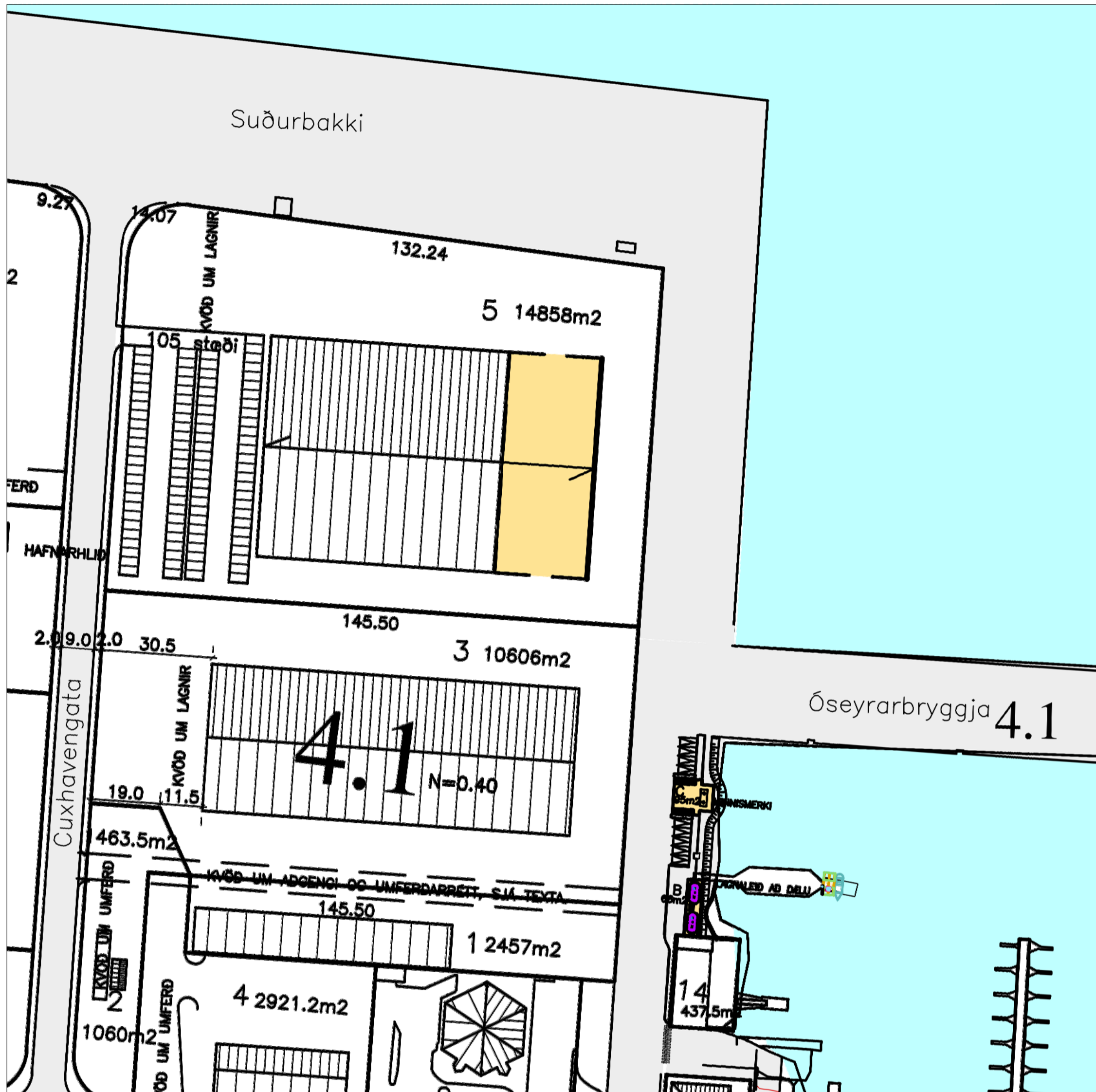
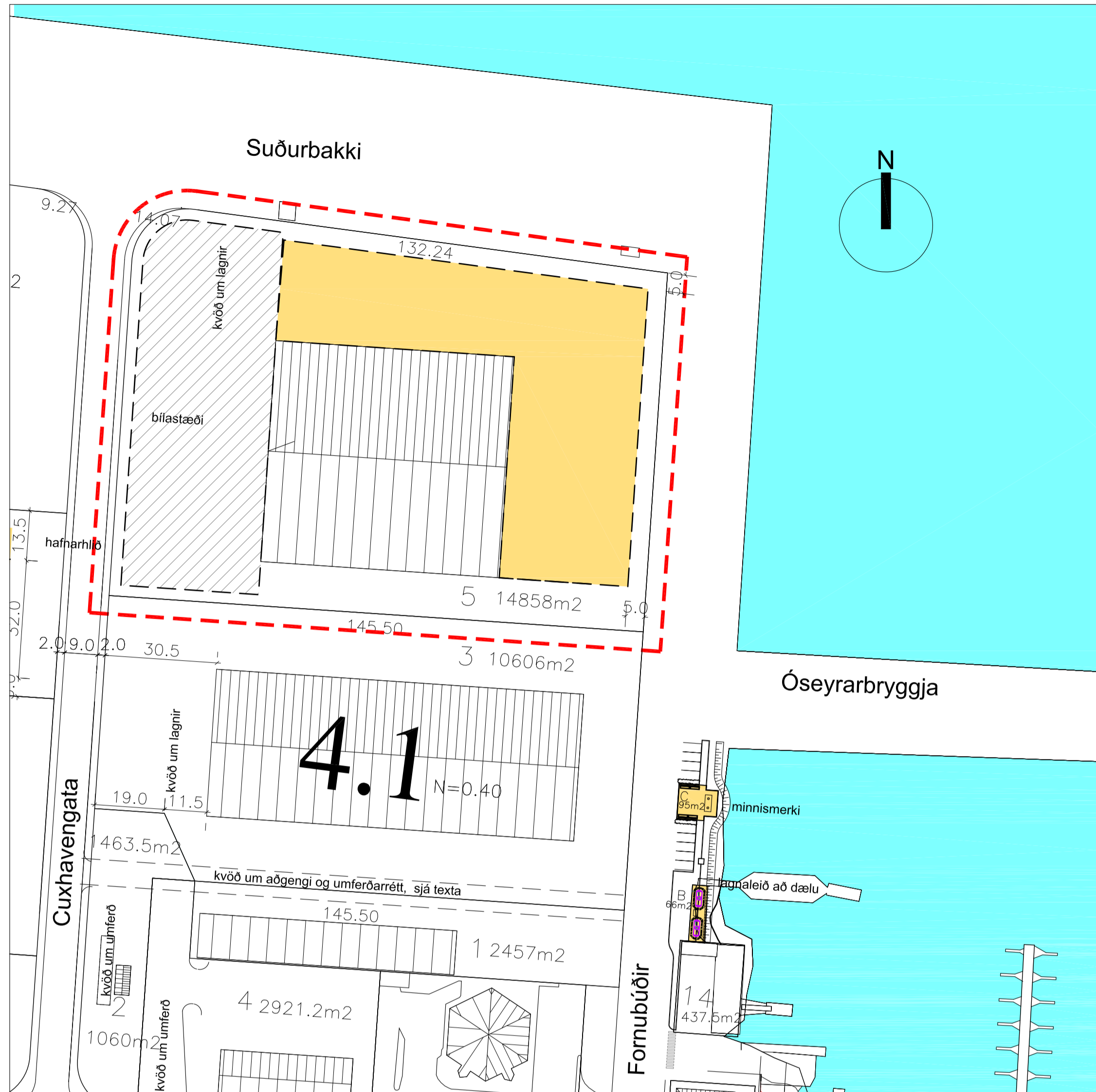


# FYRIR

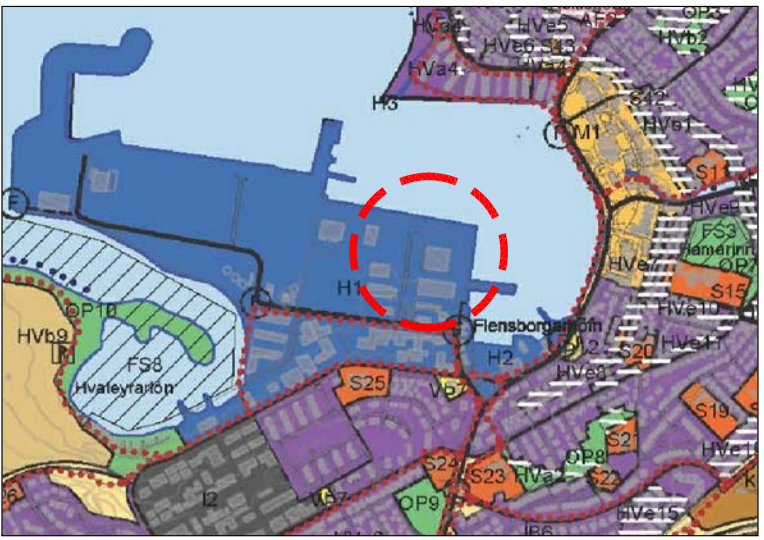


1:1000 UPPFÆRÐUR DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR SAMÞYKKTUR Í BÆJARSTJÓRN 23. APRÍL 2002, MED ÁORÐNUM BREYTINGUM

# EFTIR



1:1000 TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025

- TÁKN SKÝRINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- UMFERDARGATA, NETTÓBREIDD
- GÖNGUSTÍGAR
- BIFREIDASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
- 0.0 m<sup>2</sup> FLATARMÁL LÓÐAR Í M<sup>2</sup>
- LÓÐARMÖRK
- ELDRI LÓÐARMÖRK
- ÞINDANDI BYGGINGARLINA
- LÓÐ INNAN 80 m HELGUNARLINU
- BYGGINGARETUR
- BYGGINGARETUR OLÚGEYMA
- NÓVERANDI BYGGINGAR
- MENISSTEFNA
- BRÓTTÓ GÖLFFLÓTUR BYGGINGAR
- N=0.30 NÝTING LÓÐAR
- 1.2 SKIPULAGSREITIR
- BYGGINGALÓÐIR
- BYGGINGARREITUR INNAN 80m HELGUNARLINU
- BYGGINGAREITUR BÍLASTÆÐAÞÚSS

## 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, Óseyrabraut 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 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, vistur fyrir fiskiskip, SÍF, saltfiskgeymsla, veiðarfærasala, geymslusvæði Eimskips og hafnarvígt. Svæðið er umlikið svæðum 1, 2 og 5. Eimskip hefur yfirráð yfir nánast öllum reit 4.2 að undanskiliinni lóð undir hafnarvigtina við Cuxhavengötu 1. Retur Eimskips er nýttur sem fráleggsvæði 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 isverksmiðju í nálægð við Óseyrarbruggju 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 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 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 gölfplötu. Þakform bygginga er frjálst. Mænissstefna 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 breytingartilöggunnar markast af lóðarmörkum lóðarinnar nr. 5 við Fornubúðir.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á deiliskipulaginu:

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 uppbrot 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 uppbrot 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 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. 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 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 skilyt að neðri hæð sé a.m.k. niðurgrafinn um hálfra hæð frá aðkomukóta. Einnig er heimilt að byggja bílakjallara 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 bílastæði á hverja 50m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæðis, sjá töflu. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

## Yfirlit stærða, nýtingar og bílastæðafjölda

	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. Lönaður 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. Bílastæði 1 stæði á hverja 100 m <sup>2</sup>	39 stæði	39 stæði	39 stæði
9. Bílastæði 1 stæði á hverja 50 m <sup>2</sup>	171 stæði	251 stæði	331 stæði
10. Bílastæði samtals	210 stæði	290 stæði	370 stæði
11. Hámarksstærð bílakjallara			8.000 m <sup>2</sup>
12. Hámarksstærð með bílakjallara samtals			28.239 m <sup>2</sup>
13. Nýtingarhlutfall með bílakjallara			1,90 Nhl

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\_\_.

f.h. skipulags- og byggingarráðs

og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

f.h. bæjarstjórnar

Tillegan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildisstöku breytingarinnar var birt í B-delli Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

## HAFNARFJÖRÐUR

### FORNUBÚÐIR 5 - SUÐURHÖFN Í HAFNARFIRÐI

1701

## DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

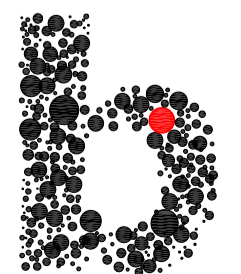
MKV: 1:2000/1:1000

DAGS: DAGS: 18.01.2017

TEIKNÁÐ: SE

SKRÁ: 1701\_deiliskipulagsbreyting.dwg

001



BATTERIÐ | ARKITEKTAR

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

© BATTERIÐ | ARKITEKTAR

ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

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