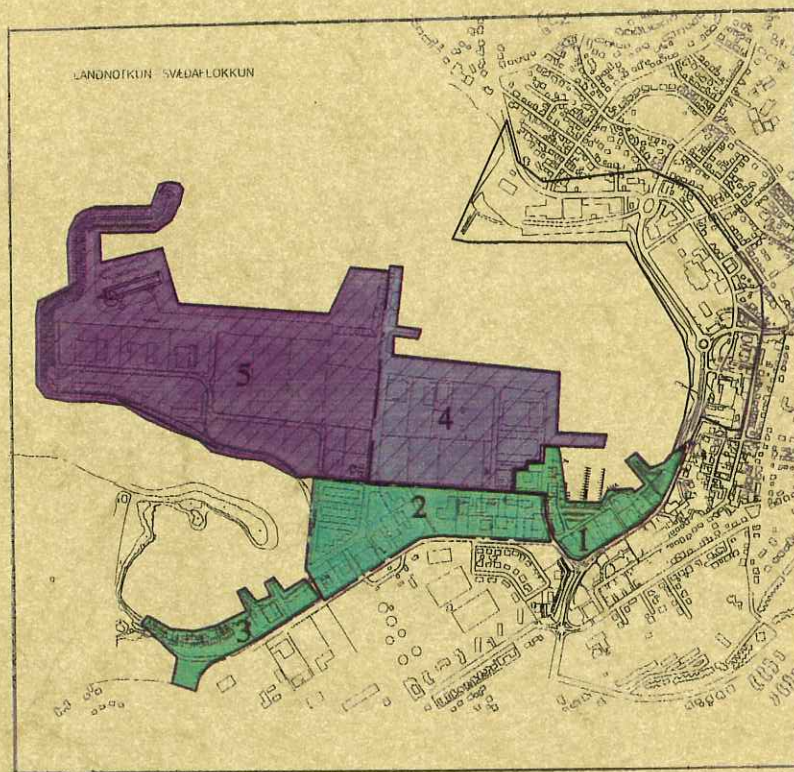


Deiliskipulag Suðurhafnar í Hafnarfirði.

03-03-00

Greinargerð, skipulagsskilmálar.



útgáfudagur 21-03-00

01

breytt 16-04-02

Breytingar	A
0.0 Almennt.....	A
Almennar upplýsingar	2
1.0 Almennt.....	2
1.1 Skipulagssvæðið, afmörkun og aðkoma	2
1.2 Skipulagsforsendur.....	3
1.3 Meginmarkmið.....	3
1.4 Hafnsækin starfsemi:.....	3
1.5 Landnotkun og svæðaskipting.....	3
1.6 Umferð	3
Almennir skilmálar	5
2.0 Almennt.....	5
2.1 Hönnun og uppdrættir	5
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð	5
2.3 Byggingarreitur	5
2.4 Húsagerðir	6
2.5 Nýtingarhlutfall	6
2.6 Bílastæði.....	6
2.7 Frágangur lóða	6
2.8 Sorpgeymslur	6
Svæði 1 - Flensborgarhöfn	7
3.0 Almennt.....	7
3.1 Umferð	7
3.2 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall	7
3.3 Yfirbragð bygginga	7
3.4 Einstakar lóðir	8
Svæði 2 - Svæði ætlað hafnsækinni starfsemi	9
4.0 Almennt.....	9
4.1 Umferð	9
4.2 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall	9
4.3 Yfirbragð bygginga	9
4.4 Reitur 2.1 hafnsækin starfsemi.....	10
4.4.1 Einstakar lóðir	10
4.5 Reitur 2.2 hafnsækin starfsemi með áherslu á matvælaíðnað	11
4.5.1 Einstakar lóðir	11
4.6 Reitur 2.3 hafnsækin starfsemi.....	12
Svæði 3 - Svæði við Hvaleyrarlón	13
5.0 Almennt.....	13
5.1 Umferð	13
5.2 Yfirbragð bygginga	13
Svæði 4 - Vöruflutninga/fiskihöfn	14
6.0 Almennt.....	14
6.1 Umferð	14
6.2 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall	14
6.3 Yfirbragð bygginga	14
6.4 Reitur 4.1 Fiskihöfn.....	15

6.4.1	Einstakar lóðir	15
6.5	Reitur 4.2 Vöruflutningar-geymslusvæði.....	15
6.5.1	Einstakar lóðir	16
Svæði 5 - Skipaviðgerða/vörugymslusvæði		17
7.0	Almennt.....	17
7.1	Umferð	17
7.2	Byggingarreitur og nýtingarhlutfall	17
7.3	Yfirbragð bygginga	18
7.4	Reitur 5.1 Flotkvíarsvæði.....	18
7.5	Reitur 5.2 Bakkasvæði	18
7.6	Reitur 5.3 Smiðjusvæði.....	19
7.6.1	Einstakar lóðir	19
7.7	Reitur 5.4 Þjónustusvæði/geymslusvæði.....	21
7.8	5.4a	21
7.9	5.4b.....	21
7.9.1	Einstakar lóðir	21
7.10	5.4c	21
7.11	Reitur 5.5 Uppfylling	22

Uppdrættir og skýringamyndir

Breytingar

0.0 Almenn

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingarnar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis.

Texti breytinga og viðbætur verða skásettar og undirstrikaðar.

Útgáfa 01: Þann 23.04.02 samþykkti bæjarstjórn eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi Suðrhafnar (samþ. 16.04.02 í SUH). Hluti af þeim höfðu áður verið samþykktar í bæjarstjórn þann 05.06.01 (samþ. 29.05.01 í SUH) en ekki öðlast gildi.

Á fundi þann 16-04-02 voru eftirfarandi breytingar á deiliskipulagsupprætti frá 03-03-00 samþykktar í skipulags- og umferðarnefnd Hafnarfjarðar:

- Lóðir nr 12c og 14B við Óseyrarbraut á reit 4.2 sameinast og verða Óseyrarbraut 12B.
- Lóð nr 12B við Óseyrarbraut verður nr 10B við sömu götu
- Cuxhavengata færirst um ca 30 metra til vesturs
- Lóðirnar nr 3 og 5 við Fornubúðir stækka til vesturs
- Lóðin nr 1 við Cuxhavengötu breytir um lögun, stýttist að norðan um 47metra, breiðkar til austurs um 13.5metra og lóðamörk að vestan færast um 2 metra til austurs.
- Lóðirnar nr 8 og 8B við Óseyrarbraut minnka sem nemur færslu Cuxhavengötu.
- "Suðurbakki" færður inn á uppdráttinn.
- Lóðamörk lóða A og B á reit 5.4c breytast til austurs.
- Byggingarreit við dælustöð á reit 5.4a bætt við.
- Lóð A á reit 5.4c skipt í tvennt v/ólúbirgðastöðvar

Þann 29-05-01 höfðu eftirfarandi breytingar á deiliskipulagsupprætti frá 03-03-00 verið samþykktar í skipulags- og umferðarnefnd Hafnarfjarðar, þessar breytingar öðluðust ekki gildi og eru því hluti af samþykktum breytingum 16-04-02 (23-04-02):

- Lóð C á reit 5.3 minnkar.
- B-gata sem var milli reita 5.4b og 5.3 færirst til austurs um u.þ.b. 215 metra.
- Reitur 5.4b skiptist í tvennt, sitt hvorumegin við B-götu. Gert er ráð fyrir 3 lóðum á reitnum, A, B og C. Lóð A, vestast á reit 5.4b, er ætluð undir netagerðahjónustu og er byggingarreitur hennar teygður að hafnarbakka (6m frá bakka). Kvöð er um umferð undir bygginguna á reit 5.2.
- Götu niður gamla Suðurgarð verður lokað.
- Reitur 5.4c minnkar.
- Sameiginleg bílastæði á reit 4.2, norðan hafnarvogar falla niður.
- Cuxhavengata 1 minnkar frá sp. uppdrætti.
- Byggingarreitur Óseyrarbrautar 8,10 og 12 deilist í tvennt.

Í tengslum við ofangreindar breytingar hafa verið gerðar breytingar á texta í köflum: 6.1, 6.4, 6.4.1., 6.5, 6.5.1., 7.2, 7.6.1,7.9, 7.9.1, 7.10, 7.11

Deiliskipulag Suðurhafnar í Hafnarfirði.

Almennar upplýsingar

1.0 Almennt

Þann 14. júlí 1999 staðfesti umhverfisráðherra breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995-2015. Með breytingunni var samþykkt stækkun hafnarsvæðis á landfyllingum vestur af Suðurgarði, úr 400 m í 800 m.

Samhliða þessari breytingu á aðalskipulaginu, samþykkti bæjarstjórn Hafnarfjarðar deiliskipulag fyrir hluta af nýju landfyllingunni þann 15. júní 1999 og tók það gildi 20. júlí 1999. Um var að ræða deiliskipulag fyrir skipasmíðaðþjónustusvæði en skipulagi annarra svæða landfyllingarinnar var frestað. Deiliskipulagi skipasmíðaðþjónustusvæðisins var flýtt til að skipasmíðastöðin Ósey gæti endurbýggt fyrir starfsemi sína í stað húsnæðis þeirra við Hvaleyrarlón sem brann til kaldra kola síðla árs 1998. Staðsetning skipasmíðastöðvarinnar í Hvaleyrarlóni þótti ekki samræmast framtíðarhugmyndum um lónið og því rétt að grípa tækifærið og finna Ósey stað á nýja hafnarsvæðinu.

Deiliskipulag það sem hér liggur fyrir er unnið í framhaldi af fyrrnefndri deiliskipulagsvinnu og tekur til alls hafnarsvæðis Suðurhafnarinnar eins og það er skilgreint í aðalskipulagi.

Hugmyndir að deiliskipulagi svæðis á fyllingu utan Suðurgarðs hafa verið uppi á undanförunum árum. Upphaflega var gert ráð fyrir 120 m fyllingu og var gerð á þeim grunni fullmótuð deiliskipulagstillaga árið 1994, sem fékk þó aldrei fullnaðar-afgreiðslu.

Deiliskipulag þetta er unnið af ALARK arkitektum sf ásamt verkfræði- og jarðfræði-þjónustunni Stuðli í samráði við hafnarstjórn, skipulagsnefnd og Richard Abrams f.h. BEAP skipulagsráðgjafa Hafnarfjarðarbæjar, auk þess sem samráð hefur verið haft við hagsmunaaðila á svæðinu.

1.1 Skipulagssvæðið, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið er hafnarsvæði Suðurhafnarinnar og Flensborgarhafnar eins og það er skilgreint á landnotkunarkorti Aðalskipulags Hafnarfjarðar 1995-2015, þ.e. það svæði sem liggur að sjó og afmarkast af Strandgötu að austan, Fornubúð/Hvaleyrarbraut að sunnan og golfvellinum að vestan.

Skipulagssvæðið er í 4,5 m hæð yfir sjávarmáli en Hvaleyrin suðvestan þess rís 20 m yfir sjó og Hvaleyrarholtíð sunnan skipulagssvæðisins rís í 45 m hæð.

Stærð skipulagssvæðisins er u.þ.b. 59 ha og núverandi byggingarmagn á svæðinu er u.þ.b. 48.000 m². Áætlað viðbótar byggingarmagn (óbyggðar lóðir og endurbýggðar) á skipulagssvæðinu er um 60.000 m², sem þýðir að fullbyggt verður svæðið u.þ.b. 108.000 m². Nýtingarhlutfall á skipulagssvæðinu verður því um 0.18.

1.2 Skipulagsforsendur

Við mótun tillagna hafa eftirfarandi skipulagsforsendur verið hafðar að leiðarljósi:

- Aðalskipulag Hafnarfjarðar 1995-2015
- Stefnumörkun Hafnarfjarðarhafnar
- Tillögur BEAP ráðgjafa
- Nánari skilgreining á hafnsækinni starfsemi (frkv.stj. hafnarinnar)
- Skipulagsforsögn BEAP, "The Hafnarsvaedi Area-Briefing Note"

1.3 Meginmarkmið

Að styrkja og festa í sessi hafnar- og hafnsækna starfsemi á skipulagssvæðinu með því

- að skapa aðstæður fyrir uppbyggingu Suðurhafnarinnar sem **vöruflutningahöfn** og svara kröfum flutningafyrirtækja til hafnaraðstöðu.
- að skapa aðstöðu fyrir uppbyggingu **skipaviðhaldsiðnaðar** utan Suðurgarðs.
- að skapa aðlaðandi **frístundahöfn** og aðstöðu fyrir siglingaþróttir í Flensborgarhöfn
- að skapa ákjósanleg skilyrði fyrir **fiskihöfn** við Óseyrarbryggju.

1.4 Hafnsækin starfsemi:

Hafnsækin starfsemi er sú starfsemi sem þjónustar hafnarsvæðin 4 og 5 (sjá hér að neðan) í Hafnarfjarðarhöfn sem og almenna fiskvinnslu.

1.5 Landnotkun og svæðaskipting

Landnotkun svæðisins skv. gildandi aðalskipulagi er hafnarsvæði. Nánari landnotkunarflokkun svæðisins (sbr.skýringarmynd 03.1) felst í tvískiptingu þess í annars vegar svæði fyrir hafnarstarfsemi og hins vegar svæði fyrir hafnsækna starfsemi. Hafnarsvæðið nær frá og með Óseyrarbryggju að austan til varnargarðs nýrrar landfyllingar að vestan og frá Óseyrarbraut að sunnan til hafnarbakka að norðan. Hafnsækna svæðið afmarkast af Strandgötu/Fornubúðum að austan, Hvaleyraþbraut að sunnan, Hvaleyralóni að vestan og Óseyraþbraut að norðan.

Tillagan gerir ráð fyrir hafnsækinni starfsemi á svæðinu, skipaviðhalds- og þjónustuiðnaði, almennri hafnarstarfsemi, þ.e. vöruflutningum og starfsemi þeim tengdri, fiskihöfn og frístundahöfn. Allt hafnarsvæðið næst hafnarbökkum er ætlað starfsemi sem þarfnast aðgangs að þeim.

Skipulagssvæðinu er skipt í fimm svæði, eftir starfsemi:

1. Flensborgarhöfn
2. Svæði ætlað hafnsækinni starfsemi
3. Svæði við Hvaleyralón
4. Vöruflutninga/Fiskihöfn
5. Skipaviðgerða/Vörugeymslusvæði

1.6 Umferð

Aðkoma á hafnarsvæðið er um Fornubúðir frá fyrirhuguðu hringtorgi á mörkum Fornubúða og Strandgötu niður að svæði 4. Óseyraþbraut tengir allt hafnarsvæðið

saman frá Flensborgarhöfn í austri (svæði 1) til smiðjusvæðis í vestri (svæði 5). Hringtorg þetta mun leysa aukna umferð til og frá höfninni á auðveldan máta skv. athugun gatnahönnunardeildar Bæjarverkfræðings Hafnarfjarðar. Þess utan mun það virka ágætlega sem eins konar hlið inn að annars vegar hafnarsvæði og hins vegar að miðbæ. Þessi fyrirhuguðu umferðarmannvirki opna sjónvinkla inn að smábátahöfninni og færa auk þess umferð frá íbúðarhúsum við Hringbraut þar sem gert er ráð fyrir því að Strandgata verði færð fjær íbúðabyggðinni. Gert er ráð fyrir framlengingu Lónsbrautar til vesturs að bátaskýlum við Hvaleyrarlón og að núverandi tenging að þeim frá Hvaleyrarbraut verði lögð af.

Fyrir liggur umferðarspá vegna stækkunar Suðurhafnar, unnin af Vinnustofunni Þverá. Þar kemur m.a. fram að endurskipuleggja þurfi gatnamót Fornubúða-Hvaleyrarbrautar og Fornubúða-Strandgötu vegna aukinnar umferðar sem áætluð er frá Hvaleyrarholti og hafnarsvæði.

Almennir skilmálar

2.0 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir allar nýjar lóðir og núverandi lóðir sem úthlutað var skv. eldri skilmálum án þess að takmarka þau ákvæði sem þar giltu. Ný starfsemi á skipulagssvæðinu verður hafnsækin.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda. Að öðru leyti er húsagerð frjáls.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum sbr. gr. 22 í byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna.

Kynna skal uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram komi meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.

2. Endanlegum aðaluppdráttum (sbr. 18. gr. í byggingarreglugerð nr 44/1998) er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin lóðar (G). Hæð á landi á baklóðamörkum er sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L) Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H).

Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir frárennslis-og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Byggingarreitir

Gert er ráð fyrir sveigjanlegum lóðamörkum á svæðum 4 og 5. 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.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra. Að öðru leyti er staðsetning byggingar innan byggingarreits frjáls innan þess ramma sem reitur, reglugerðir og nýtingarhlutfall einstakra lóða leyfir. Byggingarreitur er annars

vegar sýndur með bundinni byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að hluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Óbundin byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðamörkum.

2.4 Húsagerðir

Húsagerðir eru mismunandi eftir svæðum og reitum. Sammerkt er frjálst þakform þó ekki á reit 5.3, þar sem skilmálar hvað útlit, þakform og efnisval eru mjög strangir. Mænisstefna er skv. skipulagsupprætti. Hæð bygginga er mismunandi eftir svæðum og reitum. Heimilt er að sækja um frávík á hæð byggingar sé um sérstaka starfsemi að ræða þar sem þörf er fyrir hærri lofthæð og er slík heimild háð samþykki skipulagsnefndar. Þá skal gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og sýna fram á í greinargerð og á teikningum nauðsyn hærri byggingar. Einnig er heimilt að sækja um einstaka hærri mannvirki eins og krana, síló o.þ.h.

Gerðar eru kröfur um klæðningu bygginga. Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan sömu lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra. Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttáð á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræða skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra sbr. byggingarreglugerð.

2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum er áætlað á bilinu 0,2-0,6, mismunandi eftir svæðum og reitum.

2.6 Bílastæði

Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m² í skrifstofuhúsnæði, einu bílastæði á hverja 50 m² í öðru atvinnuhúsnæði og einu bílastæði á hverja 100 m² í geymslu- og smiðjuhúsnæði. Almenn aðkoma og bílastæði skulu malbikuð og vel frágengin. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst inngangi.

2.7 Frágangur lóða

Lóðafrágangur skal vera til fyrirmyndar. Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðafrágang á sameiginlegum lóðamörkum. Að öðru leyti gilda uppgefna lóðarhæðir á hæðarblöðum. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar, hæðarlegu, staðsetningu bílastæða, aðkomur, athafnasvæði og gámasvæði í samræmi við 22. gr. byggingarreglugerðar. Ef þurfa þykir er lóðarhafi skyldur til að girða lóð sína og þá í því formi sem bæjaryfirvöld óska.

2.8 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingarreglugerðar. Sýna skal staðsetningu sorpgáma á afstöðumynd.

Svæði 1 - Flensborgarhöfn

3.0 Almenn

Tillagan miðar að því að festa svæðið í sessi sem frístunda hafnarsvæði.

Þetta svæði, sem er Flensborgarhöfn, afmarkast af Strandgötu til suðurs og austurs, Óseyrarbryggju til norðurs og Fornubúðum til vesturs (tkn 03.2). Lóðin nr. 2 við Óseyrarbraut (Kænan) tilheyrir einnig þessu svæði. Aðalstarfsemi á svæðinu verður frístundatengd, frístundahöfn, siglingaklúbbur, hafnarkaffi o.þ.h. Svæðið er tengiliður miðbæjar og atvinnuhafnar.

Á svæðinu er í dag skipasmíðastöð, siglingaklúbbur, lóð fyrir björgunarsveit sem er óbyggð, Sjólastöðin og tvær óbyggðar lóðir við Strandgötu, aðstaða smábátaeigenda, sameiginleg bílastæði, eldsneytisaðstaða fyrir smábáta og hafnarkaffi við Óseyrarbraut.

Á svæðinu eru 13 lóðir auk almennra bílastæða við smábátahöfnina:

Strandgata 82, 84, 86, 86A, 88, 90, 92 og 94.

Fornubúðir 8, 10, 12, 14

Óseyrarbraut 2

Reitur u.þ.b. 28.000 m²

Byggingarmagn 7.425 m²

Reitarnýting N=0.26

Hafnsækni á svæðinu er í dag þó nokkur, sjá teikningu 03.4, þó eru tvær lóðir af þessum þrettán með 0% hafnsækni.

Húsakönnun leiðir í ljós að á þremur lóðum má byggja eða endurbyggja mannvirki, Strandgötu 84, 86 og Strandgötu 90.

Umferðarmannvirki á þessu svæði valda því að tvær óbyggðar lóðir, Strandgata 92 og 94 detta út. Fjöldi lóða á svæðinu miðað við núv. skipulag er 13 og mun því fækka niður í 11 miðað við skipulagshugmyndir þessar.

3.1 Umferð

Aðkoma á svæðið verður frá hringtorgi á mörkum Fornubúða og Strandgötu inn að smábátahöfn. Núverandi aðkomumöguleiki og bílastæði Strandgötumegin leggjast af. Fyrirkomulagi bílastæða við smábátahöfn verður breytt með tilkomu nýrrar aðkomu.

3.2 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall

Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Um er að ræða ystu mörk á grunnfleti húss. Heilar línur eru bindandi byggingarlínur (sjá gr 2.3). Nýtingarhlutfall einstakra lóða getur orðið allt að 0,6 á svæði 1.

3.3 Yfirbragð bygginga

Allar byggingar skulu að jafnaði klæddar sléttum eða báruðum klæðningum, þó mega sökklar bygginga vera óklæddir upp í 1metra hæð yfir gólfplötu. Hámarkshæð bygginga er 9 m. Þakform er frjálst.

3.4 Einstakar lóðir

Strandgata 82.

Á lóðinni er slippur með tilheyrandi dráttarbraut og spillhúsi. Gert er ráð fyrir að halda í dráttarbrautina og að svæðið gæti nýst til frístunda bátaviðgerða. Spillhúsið verði fært fjær Strandgötu, til að auka umferðaröryggi. Við varnargarðinn verði aðstaða til olíuafgreiðslu til smábáta í tengslum við áður nefnda notkun lóðarinnar. Aðkoma að svæðinu verður um Flensborgarhöfn og um séraðkomu að slipp frá Strandgötu.

Strandgata 84 og 86.

Lagt er til að sameina lóðir 84 og 86. Núverandi bátahús má standa eða endurbyggjast. Endanleg lóðastærð ákvarðast af lóðaúthlutun og gerð mæliblaðs. Taka þarf tillit til spennistöðvar á lóð 86a.

Strandgata 88.

Lóð siglingaklúbbsins Þyts. Lóðin telst fullbyggð.

Strandgata 90.

Á lóðinni stendur Íshús Hafnarfjarðar. Hér er mögulegt að endurbyggja eða leyfa núverandi byggingu að standa. Ef hún stendur þarf að fjarlægja nyrsta hluta hennar vegna gatnaskipulags. Lóðarstærð og lögun mun breytast við skipulagsbreytingu þessa.

Strandgata 92 og 94.

Þessar lóðir breytast eða hverfa skv. skipulagi þessu. Lagt er til að hluti lóðar nr. 92 sem ekki fer undir umferðarmannvirki verði hluti af lóð nr 90. Lóð nr. 94 fer undir hringtorg.

Fornubúðir 8-14.

Lóðir þessar teljast fullbyggðar.

Óseyrarbraut 2.

Núverandi nýtingarhlutfall lóðar er 0.2. Starfsemi á lóðinni er veitingarekstur ásamt eldsneytissölu og krefst því mikils athafna- og bílastæðasvæðis, þ.a.l. að stækkunar- möguleikar núverandi byggingar eru takmarkaðir.

Almenn bílastæði.

Svæði þetta er ætlað undir bílastæði fyrir svæði 1 í heild. Fyrirkomulagi núverandi bílastæða verður breytt með tilkomu nýrrar aðkomu.

Svæði 2 - Svæði ætlað hafnsækinni starfsemi

4.0 Almenn

Starfsemi á svæðinu verði hafnsækin skv.áður nefndri skilgreiningu.

Þetta svæði afmarkast af Fornubúðum að austan, Óseyrarbraut að norðan, Hvaleyrarlóni að vestan og Hvaleyrarbraut að sunnan (sjá tkn. 03.2). Aðalstarfsemi á svæðinu verður hafnsækin, þ.e. starfsemi sem þjónustar hafnarstarfsemina á hafnarsvæðum 4 og 5, sem og fiskvinnslu. Svæði 2 skiptist í 3 reiti, 2.1, 2.2 og 2.3, (tkn 03.3). Í gildi er nýlegt deiliskipulag fyrir reit 2.3, sem verður hluti af deiliskipulagi þessu þegar það öðlast gildi. Á svæðinu er 21 lóð.

Á svæðinu er í dag fiskverkun, veiðarfærageymslur, framleiðsla fiskvinnslutækja, fiskreyking, matvælaframleiðsla, saltfiskverkun, fiskþurrkun, sumarbústaðasmíðar skipaviðhaldsþjónusta, frystigeymsla, geymslusvæði, járnsmiðja, netagerð, spennistöð, verkstæði hafnarinnar, smábátþjónusta og plastbátagerð.

Svæðið snýr líkt og svæði A, að íbúðabyggð að sunnanverðu en hafnarsvæði að norðan. Nálægð þess við íbúðasvæðið gerir kröfur um snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða.

Hafnsækni á svæðinu er í dag blönduð, sjá teikningu 03.4. Sjö lóðir af þessum tuttugu og einni er með 0% hafnsækni og sjö með 100% hafnsækni.

Húsakönnun leiðir í ljós að á a.m.k. níu lóðum má byggja eða endurbyggja mannvirki, auk lóðanna á reit 2.3:

Óseyrarbraut 1

Hvaleyrarbraut 8-10 og 12, Óseyrarbraut 9-11 og 13 á reit 2.1

Hvaleyrarbraut 20, 22 og 26, Óseyrarbraut 17, Lónsbraut 1 á reit 2.2

4.1 Umferð

Aðkoma á svæðið er um Fornubúðir, Óseyrarbraut, Hvaleyrarbraut, Lónsbraut og Stapagötu.

4.2 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall

Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti og mæliblaði. Um er að ræða ystu mörk á grunnfleti húss. (sjá gr. 2.3) Nýtingarhlutfall lóða á svæðinu getur verið allt að 0,4. Ljóst er að á mörgum þegar byggðum lóðum er nýtingarhlutfall víðast mun hærra en 0,4 sem þýðir að viðkomandi lóðir eru fullbyggðar. *Við endurbyggingu lóða skal miða við 0,4 í nýtingu en ekki það nýtingarhlutfall sem fyrir er.*

4.3 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 nýbygginga sjá einstakar lóðir.

4.4 Reitur 2.1 hafnsækin starfsemi

afmarkast af Fornubúðum, Óseyrarbraut , Stapagötu og Hvaleyrarbraut (tkn 03.3).

Á reitnum eru 11 lóðir:

Hvaleyrarbraut 2, 4-6, 8-10, 12

Óseyrarbraut 1, 1B, 3, 5-7, 9-11, 13

Reitur u.þ.b. 31.773 m²

Byggingarmagn 12.061 m²

Reitarnýting N=0.38

Á þessum reit er fiskverkun, frystigeymslur, járnsmiðja, vélsmiðja, geymslusvæði ofl. Aðkoma er ýmist frá Hvaleyrarbraut eða frá Óseyrarbraut.

4.4.1 Einstakar lóðir

Hvaleyrarbraut 2

Lóðin telst fullbyggð.

Hvaleyrarbraut 4-6

Hér má endurbyggja. Hámarkshæð er 6,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Núv. nýtingarhlutfall er 0,36.

Hvaleyrarbraut 8-10 og 12.

Æskilegt væri að sameina þessar lóðir í eina. Á lóð 8-10 er 600 m² skemma á 3.000 m² lóð, en á lóð nr 12, sem er 1.500 m² er engin bygging. Leyfilegt hámarksbyggingarmagn samtals á þessum tveimur lóðum er 1.800 m² á tveimur hæðum miðað við 0,4 nýtingathlutfall. Lóðin er í nokkrum halla og er miðað við að byggingin verði ein hæð að Hvaleyrarbraut með inngrafinni hæð undir. Hámarkshæð er 6,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Hvaleyrarbraut.

Óseyrarbraut 1

Hér má endurbyggja eða byggja ofaná núverandi byggingu. Lóðin er 3.238,2 m² og núverandi byggingarmagn er 590 m². Nýtingarhlutfall lóðar er 0,18. Miðað við hámarksnýtingarhlutfall 0,4 ber lóðin 1.295 m². Hámarkshæð byggingar er 9 m yfir kóta aðkomuhæðar frá Óseyrarbraut.

Óseyrarbraut 1B

Lagt er til að sameina þessa lóð við lóð nr. 1 við sömu götu.

Óseyrarbraut 3,5-7 og 9-11

Þessar lóðir teljast fullbyggðar. Hámarkshæð hugsanlegrar endurbyggingar er 9 m yfir kóta aðkomuhæðar frá Óseyrarbraut.

Óseyrarbraut 13.

Þessi lóð er 9.057 m² að stærð og núverandi byggingarmagn er 1.750 m², þ.a. nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,19. Hér má byggja allt að 3.623 m² miðað við 0,4 nýtingarhlutfall. Hámarkshæð byggingar er 9 m.

4.5 Reitur 2. 2 hafnsækin starfsemi með áherslu á matvælaíðnað

afmarkast af Stapagötu, Óseyrarbraut, Lónsbraut og Hvaleyrarlóni (tkn 03.3).

Á reitnum eru 7 lóðir:

Hvaleyrarbraut 20, 22, 24, 26, 28

Óseyrarbraut 17, Lónsbraut 1

Reitur u.þ.b. 27.463 m²

Byggingarmagn 11.735 m²

Reitarnýting N=0,42

Á þessum reit er saltfiskverkun, fiskþurrkun, verkstæði, sumarbústaðasmíðar, geymslugirðing o.fl.

Aðkoma er frá Lónsbraut og Hvaleyrarbraut en gegnumakstur milli Lónsbrauðart og Hvaleyrarbrautar er ekki heimilaður. Hæðarmunur á milli gatna er mikill.

Lóðarræmur í eigu bæjarins á svæðinu skiptast á milli lóðanna 24, 26 og 28.

4.5.1 Einstakar lóðir

Hvaleyrarbraut 20 og 22.

Þessar lóðir eru á einni hendi og athugandi að sameina þær í eina. Leyfilegt hámarks byggingarmagn á þessum lóðum miðað við 0,4 nýtingarhlutfall er um 4.600 m² á tveimur hæðum. Miðað er við einnar hæðar byggingu að Hvaleyrarbraut með inngrafinni hæð undir. Hámarkshæð er 6,5m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Hvaleyrarbraut, þó má hluti byggingar á lóð nr. 20 rísa í e-s konar turni á horni byggingarreits á mörkum Stapagötu og Hvaleyrarbrautar. Hámarkshæð 9 m frá aðkomukóta.

Hvaleyrarbraut 24.

Þessi lóð er 3.976 m² í dag en tillagan gerir ráð fyrir stækkun hennar um ca. 500 m² þ.a. lóðarstærðin verður 4.490 m², þar mætti því byggja um 1.800m² miðað við 0,4 nýtingarhlutfall. Aðkoma að lóðinni verður fyrst og fremst frá Lónsbraut. Hámarkshæð er 10m miðað við kóta aðkomuhæðar Lónsbrautarmegin.

Hvaleyrarbraut 26.

Þessi lóð er 2.100 m² að stærð en verður 4.150 m² eftir stækkun hennar. Hér má því byggja 1.660 m² miðað við nýtingarhlutfall 0,4. Aðkoma að lóðinni verður fyrst og fremst frá Lónsbraut. Hámarkshæð er 10 m miðað við kóta aðkomuhæðar frá Lónsbraut.

Hvaleyrarbraut 28.

Þessi lóð er 2.072,5 m² að stærð en verður 3.584 m² eftir stækkun hennar. Hér má því byggja 1.430 m² miðað við nýtingarhlutfall 0,4, þar af eru þegar byggðir 517 m² á lóðinni. Á suðurenda núv. byggingar var gert ráð fyrir þriggja hæða byggingu samsíða Hvaleyrarbraut samkvæmt samþykktum teikningum frá 1978. Þriðja hæðin var aldrei byggð og er þessi hluti byggingarinnar ókláraður í dag. Nýbygging byggist við núverandi byggingu þannig að heildarmynd fullbyggðrar lóðar verði tvöfalt gafflús (burst) að Lónsbraut með hugsanlegri ofanábyggingu samsíða Hvaleyrarbraut. Núverandi bygging ákveður því veggshæð, mænishæð og þakstefnu viðbyggingar. Aðkoma að lóðinni verður frá Lónsbraut og frá Hvaleyrarbraut að efri hluta byggingar. Hæð skemmu að Lónsbraut er 8,1 m og hæð skrifstofuhlutans að Hvaleyrarbraut má vera 6,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Óseyrarbraut 17.

Lóðin telst fullbyggð. Gert er ráð fyrir að stækka þessa lóð um skika í eigu bæjarins á horni Óseyrarbrautar og Lónsbrautar til jafns við Lónsbraut 1. Endanleg stærð lóðar ákvarðast af endanlegu mæliblaði.

Lónsbraut 1.

Lóðarstærð er 3.025,6 m² og má því byggja 1.210 m² á lóðinni miðað við N 0,4. Lóðin er óbyggð í dag. Nýbygging hugsast sem spegilmynd byggingarinnar á lóð nr. 17 við Óseyrarbraut.. Hún ákveður því veggshæð, mænishæð og þakstefnu nýbyggingar. Gert er ráð fyrir að stækka þessa lóð um skika í eigu bæjarins á horni Óseyrarbrautar og Lónsbrautar til jafns við Óseyrarbraut 17. Endanleg stærð lóðar ákvarðast af endanlegu mæliblaði.

4.6 Reitur 2.3 hafnsækin starfsemi

afmarkast af Lónsbraut, Hvaleyrarlóni og Óseyrarbraut (tkn 03.3)

á reitnum eru 3 lóðir, Lónsbraut 2, 4 og 6.

Samþykkt hefur verið nýlega skipulag fyrir þennan reit, sem fellur úr gildi við samþykki heildarskipulags þessa og verður hluti af því. Leyfileg hámarksnýting verður 0,4 á lóð. Hámarkshæð bygginga er 8 m. Aðkoma er frá Lónsbraut.

Svæði 3 - Svæði við Hvaleyrarlón

5.0 Almenn

Svæðið liggur að Hvaleyrarlóni og afmarkast af reit 2.2 að austan, Hvaleyrarbraut að sunnan, Hvaleyri að vestan og lóni að norðan (sjá tkn 03.2). Hvaleyrarlón er á náttúruminjaskrá, sem þýðir að svæðið fellur undir lög um náttúruvernd. Aðalstarfsemi á svæðinu verður hafnsækin á frístundatengdan máta.

Á svæðinu eru m.a. bátaskýli sem hýsa veiðarfæri o.fl. Gert er ráð fyrir að halda þessum skýlum til e-s konar frístundanotkunar tengdri hafnsækinni starfsemi, en skýli þessi fara mjög vel í umhverfinu og gefa því skemmtilegan svip með fjölbreytilegu og skrautlegu útliti sínu.

Hugsanlegt er að bæta við skýlum á þessu svæði, innan afmarkaðs byggingarreits inn á milli núverandi bátaskýla. Skýlin eru skráð við Hvaleyrarbraut og hafa landnúmer hvert fyrir sig, frá 121125-121150, alls 26 skýli.

Á mörkum svæða 2 og 3 er gert ráð fyrir göngustíg sem liggja mun eftir suðurmörkum landfyllingar (svæði 5) frá snúningshaus vestast á henni, framhá lóninu, upp í gegnum iðnaðarsvæðið til suðurs, að íbúðarsvæðinu sunnan þess.

Gert er ráð fyrir uppsátri báta á afgirtu svæði vestan við Hvaleyrarbraut 28, með aðkomu frá framlengdri Lónsbraut.

Hafnsækni svæðisins í dag er 100%, sjá teikningu 03.4.

Húsakönnun leiðir í ljós að vert er að halda í mannvirki svæðisins í skipulagi.

Hafnaryfirvöld munu ekki tryggja siglingaleið inn í lónið, sbr. bókun hafnarstjórnar á fundi nr.1138, 14.október 1998.

Gert er ráð fyrir nánari landslagshönnun svæðisins, en þar mun enn frekar vera gert grein fyrir stígum, legu vegar og lóðar fyrir uppsátur báta ásamt aðkomu og almennum bílastæðum fyrir svæðið í heild. Skýlin eru lóðarlaus en lagt er til að lóð hvers og eins sé sjálfur byggingarreitir skýlanna. Að öðru leyti er um sameiginlegt svæði að ræða í eigu hafnarinnar með afnotarétti lóðarhafa. Undir síðasta lið heyrna m.a. brautir og bryggjur. Óskir um endurbætur á þeim skal bera undir hafnaryfirvöld,

5.1 Umferð

Aðkoma á svæðið verður frá framlengdri Lónsbraut og núverandi tenging við Hvaleyrarbraut verður lögð af.

5.2 Yfirbragð bygginga

Heimilt er að endurbyggja skýli á núverandi byggingarreitum. Allar byggingar skulu klæddar báruðum klæðningum, þó mega sökkklar bygginga vera óklæddir upp í 0,5 metra hæð yfir gólfplötu. Þakform bygginga er bundið núverandi A-formi. Leyft verður að hækka sökkla undir þeim skýlum sem lægst standa í landi um allt að 1,5 m vegna sjávarhæðar. Þetta á helst við um elstu skýlin vestast á svæðinu. Hæð skýlanna sjálfra má vera skv. þeim nýjustu austast á svæðinu. Viðhalda skal efni og útliti skýlanna.

Svæði 4 – Vöruflutninga/fiskihöfn

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 nálægðar við hafnarbakka Hafnarfjarðarhafnar og nýtir hafnaraðstöðu 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 hafnarvig. Svæðið er umlukið svæðum 1, 2 og 5. Eimskip hefur yfirráð yfir nánast öllum reit 4.2 að undanskilinni lóð undir hafnarvigina við Cuxhavengötu 1. Reitur Eimskips er nýttur sem fráleggssvæði við upp- og útskipun og auk þess sem geymslusvæði fyrir vörur. Á svæðinu er stór vörugeymsla 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 Óseyrarbraut eru upplagðir byggingamöguleikar ekki síst til þess að styrkja götumynd Óseyrarbrautar. Gert er ráð fyrir ísverksmiðju í nálægð við Óseyrarbyggju 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 slyshættu, en hins vegar að auka öryggi í meðhöndlun og geyslu 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 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 Reitur 4.1 Fiskihöfn

afmarkast af Fornubúðum, hafnarbakka, Cuxhavengötu og Óseyrarbraut (tkn 03.3).

Á reitnum eru 5 lóðir, en verða 6 ef ísverksmiðja verður byggð:

Óseyrarbraut 4

Fornubúðir 1, 3 og 5

Cuxhavengata 1

Reitur u.þ.b. 32.500 m²

Byggingarmagn 9.531 m²

Reitarnýting N=0,29

Þessi reitur er ætlaður fisktengdri starfsemi. Hér er fiskihöfn, fiskmarkaður, frystigeymslur, veiðarfæradreifing, SÍF o.fl. Gert er ráð fyrir ísverksmiðju á reitnum, í nálægð við Óseyrarbryggju.

6.4.1 Einstakar lóðir

Fornubúðir 1

Þessi lóð er fullbyggð miðað við leyfilega nýtingu.

Fornubúðir 3

Þessi lóð stækkar til vesturs sem nemur færslu Cuxhavengötu. Lóðarstærðin verður u.þ.b. 10.500m² eftir stækkun og miðað við núverandi byggingarmagn sem er 4000m² verður nýtingin 0.38. Lóðin telst því nær fullbyggð.

Fornubúðir 5.

Þessi lóð stækkar til vesturs sem nemur færslu Cuxhavengötu og verður 14.800m² en er 11.677 m² að stærð fyrir breytingu. Núverandi byggingarmagn er 6.055m² eftir að viðbótarrými var tekið í notkun. Nýtingarhlutfall verður því um 0.41 eftir breytingu og lóðarstækkunin leiðir af sér möguleika á viðbótarbílasterðum á lóðinni sem ekki er vanþörf á. Framtíðarhugmyndir um enn frekari stækkun byggingarinnar á núverandi lóð fara því verulega framúr nýtingarhlutfallsviðmiði skv. deiliskipulagi þessu. Nokkuð ljóst er að bílgeymslukjallari undir viðbyggingu er nauðsynlegur.

Cuxhavengata 1.

Hér er hafnarvogin staðsett. Lóðin breytir um lögun við færslu Cuxhavengötu. Hún stýttist að norðan um 47 metra og mjókkar að vestan um 2 metra.

Ísverksmiðja.

Hámarksstærð byggingarreits hennar er 10x20 m og hámarkshæð er 10 m. Lóð hennar verður sjálfur byggingareiturinn.

6.5 Reitur 4.2 Vöruflutningar-geymslusvæði

afmarkast af Óseyrarbraut, Suðurgarði, hafnarbakka og Cuxhavengötu (tkn 03.3).

á reitnum eru 6 lóðir:

Óseyrarbraut 8, 8B, 10, 12, 12B-C, 14B

Reitur u.þ.b. 69.000 m²

Byggingarmagn 4.110 m²

Reitarnýting N=0,06

Á reitnum eru 2 stór mannvirki, annars vegar saltgeymsla á lóðinni nr. 8B við Óseyrargötu og hins vegar vöruskemma á lóðinni nr. 14B við sömu götu og snúa fram á hafnarbakkann. Önnur mannvirki eru lítil þjónustuskúr á lóð Eimskips nr. 12B við Óseyrargötu.

Gert er ráð fyrir því að vöruafgreiðsla af reitnum fari fram Óseyrarbrautarmegin og eiginleg hafnarstarfsemi hafnarmegin. Á lóðunum nr. 8, 10 og 12 við Óseyrarbraut er gert ráð fyrir byggingum í tengslum við vöruafgreiðslu og starfsmannahald, bæði til þess að loka ásýnd geymslsvæðanna frá götu og ekki síður til þess að styrkja götummynd Óseyrarbrautar. Gert er ráð fyrir því að sameina lóðir 12C og 14B og breyta götunúmeri í 12B. Lóð nr 12B við Óseyrarbraut verður nr 10B við sömu götu. Gata niður gamla Suðurgarð verður lögð niður og leggst götustæðið við lóðir nr 12 og 12B við Óseyrarbraut.

Gert er ráð fyrir sveigjanlegum lóðamörkum. 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.

6.5.1 Einstakar lóðir

Óseyrarbraut 8, 10 og 12

Tillagan gerir ráð fyrir því að hægt verði að byggja randbyggingu meðfram götunni, það er þó ekki skilyrt. Heimilt er að sameina lóðirnar í eina. Heildarstærð lóðanna þriggja er $30.222 m^2$ sem þýðir að mögulegt er að byggja $12.089 m^2$ á þeim miðað við 0,4 í nýtingu. Hámarkshæð bygginga er 13 m. Þakform er frjálst.

Óseyrarbraut 8B, 12B, 12C og 14B

Á þessum lóðum verður ekki byggt að öðru leyti en því að gert er ráð fyrir starfsmannahúsi vestan byggingarinnar nr. 14B. Stærð þess er um $250 m^2$ á einni hæð. Heimilt verður að færa það innan svæðis ef þróun starfsemi kallar á slíkt.

Svæði 5 - Skipaviðgerða/vörugeymslusvæði

7.0 Almenn

Tillagan mótast að miklu leyti af þeirri starfsemi sem þarna er ætlað að vera, sem er *viðhalds- og viðgerðarþjónusta við fiskiskip ásamt vörugeymslusvæði*.

Æskilegt er að losun á grófri lausavöru o.fl. vörum sem eru óæskilegar á svæði innan Suðurgarðs eigi sér stað á svæðinu.

Skipulagssvæðinu hefur verið skipt upp í 5 reiti, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 og 5.5 (tkn 03.3) eftir starfsemi.

Skipulagssvæðið er á landfyllingu utan Suðurgarðs og teygir sig 800 metra til vesturs frá steiptum vegg Suðurgarðs. Breidd landfyllingarinnar er um 300 metrar eða í allt um 20 ha svæði. Á svæðinu er gert ráð fyrir á annan tug lóða auk flotkvíarsvæðis. Þegar hefur verið samþykktur 1. áfangi af heildarskipulagi fyllingarinnar, þ.e. fyrir reit 5.3, en það er svo kallað smiðjusvæði, sem verður hluti af þessu heildarskipulagi þegar það öðlast gildi. Byggingarnar sem fyrirhugaðar eru á svæðinu munu hafa skemmu yfirbragð. Þær verða frekar stórar um sig, mismunandi þó eftir eðli starfsemi og lóðastærðum. Hæð bygginga er frá 6,5 m upp í 23 m. Hæstar geta þær orðið á smiðjusvæði en þar má breidd hæstu byggingarhluta lóðanna vera allt 20 m. Heimilt er að leyfa einstaka hærri mannvirki eins og krana, síló o.þ.h. en staðsetning, gerð og hæð slíkra mannvirkja er háð samþykki skipulags- og byggingarnefndar.

Landnotkun svæðisins skv. gildandi aðalskipulagi er hafnarsvæði. Hér verður komið fyrir hafnsækinni starfsemi og þjónustu allt frá afgirtum geymslusvæðum til skipasmiðja auk viðlegukants á norðanverðri fyllingunni og aðstöðu fyrir flotkvíar, sem umluktar verða vinkillaga varnargarði til vesturs og norðurs.

Á gamalli fyllingu syðst á svæðinu er starfsemi í dag á tveimur lóðum, annars vegar hreinsistöð fráveitu og hins vegar asfaltgeymar Hlaðbæjar-Colas. Tillagan gerir ráð fyrir því að þessi starfsemi verði eftir sem áður og eigi möguleika á viðbótarstækkun. Frá hreinsitöðinni er gert ráð fyrir lögn fráveitu yfir væntanlegar lóðir vestan hennar út í sjó. *Auk þess er gert ráð fyrir olíubirgðastöð á svæðinu, nánar tiltekið á reit 5.4.c.*

7.1 Umferð

Aðkoma á svæðið verður á mótum Lónsbrautar og Óseyrarbrautar um framlengda Óseyrarbraut nefnd A-gata á skipulagsuppdrætti. Hornrétt á A-götu er gert ráð fyrir þvergötu inn á bakkasvæði, nefnd B-gata. 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. Gatnabreidd á svæðinu er áætluð 9 m, en bakkasvæði er 40-50 m breitt.

7.2 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall

Eðli ráðgerðrar starfsemi á skipulagssvæðinu krefst rúmra úti- og athafnasvæða, þess vegna er gengið út frá að grunnflötur jarðhæðar geti verið allt að 0,27 af lóðarstærð á öllu svæðinu, en nýtingarhlutfall einstakra lóða má þó vera 0,30. Grunnflötur bygginga á smiðjusvæði, reit 5.3, skal vera eins og hann er málsettur á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitir annarra reita eru sýndir á skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Um er að ræða ystu mörk á grunnfleti húss. (sjá gr 2.3). Hámarksnýting einstakra lóða verði 0,3. *Undantekning er þó frá þessu ákvæði á lóð A á reit 5.4b, þar er $N=0.4$ vegna eðli starfsemi.*

Gert er ráð fyrir sveigjanlegum lóðamörkum á þessu svæði (þó ekki á reit 5.3.) 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.

7.3 Yfirbragð bygginga

Allar byggingar skulu klæddar sléttum eða báruðum klæðningum, þó mega sökklar bygginga vera óklæddir upp í 1 metra hæð yfir gólfplötu og skrifstofuhlutar lóðanna á reitum 5.3 mega vera óklæddir. Hæstu byggingahlutarnir á smiðjussvæði, bátahúsin, á lóðum A, B og C (reitur 5.3) skulu hafa sama lit og sama form (sjá skilmála-teikningu). Litur bátahúsa verði dimmblár. Þakform bygginga er almennt frjálst nema á reitum 5.3 og 5.4c. Mænisstefna er skv. skipulagsuppdrætti.

7.4 Reitur 5.1 Flotkvíarsvæði

á reitnum er gert ráð fyrir 2 flotkvíum

Í vari brimvarnargarðs á N-V hluta skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir tveimur flotkvíum. Á bakkanum verða hugsanlega leyfðar skúrbyggingar sem felldir verða inn í varnargarðinn, fyrir þá starfsemi og þjónustu sem þarna fer fram. Gert er ráð fyrir þeim á milli bílastæða sem gert er grein fyrir hér að neðan. Fjarlægð frá viðlegukanti á bakkasvæði (sjá bakkasvæði) að kvíum verður 50 - 60 m.

Kvíarnar þurfa að geta staðið sjálfstæðar og óháðar utanaðkomandi aðstöðu. Í því ljósi þarf að gera ráð fyrir bílastæðum starfsmanna kvíanna sem næst þeim og er gert ráð fyrir þeim upp að varnargarðinum. Starfsmannaaðstaða og því um líkt er ráðgerð innan veggja kvíanna sjálfra og þarf að tryggja frárennslismál á einn aða annan hátt. Fjöldi bílastæða verði 1 stæði á hverja 100 m² flotkvíar. Kvíarnar tvær sem væntanlega verður fyrir komið á svæðinu eru samtals um 6.000 m², sem þýðir að bílastæðakrafan er um 60 stæði. Áætlaður starfsmannafjöldi í kvíunum tveimur er um 60 manns. Litur kvíanna skal vera ljósgrár. Á svæðinu er risin spennistöð fyrir flotkvíarnar til bráðabirgða og verður hún flutt yfir á lóð A á reit 5.3 þegar hún verður byggð. Gert er ráð fyrir að byggð verði viðlega fyrir skip innan á brimvarnargarðinn.

7.5 Reitur 5.2 Bakkasvæði

Bakkasvæði er nyrst á skipulagssvæðinu. Á svæðinu er gert ráð fyrir 450 m löngum viðlegukanti (stálþil). Um er að ræða sameiginlegt svæði þar sem fram fer út- og uppskipun ásamt þjónustu við skip og báta, s.s viðgerðar- og veiðarfæraþjónusta. Gert er ráð fyrir bátalyftu á bakkasvæðinu. Einnig verður þar fráleggs- og söfnunarsvæði fyrir stykkjavörur og gáma á afmörkuðu svæði. Á svæðinu skal gera ráð fyrir þjónustukerfi hafnarinnar, s.s. ljósamöstrum og tilheyrandi spennistöðvum, krönum, sílóum og öðrum þeim búnaði sem nauðsynlegur er fyrir starfsemi hafnarinnar.

7.6 Reitur 5.3 Smiðjussvæði

á reitnum eru 3 lóðir

Á þessu svæði, sem liggur að bakkasvæðinu er gert ráð fyrir þremur lóðum (A,B,C) fyrir skipavíðhaldsiðnað. Ásýnd þessara þriggja mannvirkja frá miðbæ er áberandi enda ber þau hærra við himin en verslunarmiðstöðin Fjörðurinn. Þetta er því mikilvægasti hluti skipulagssvæðisins og er þörf strangra sérskilmála hvað hæðir, form efni og litaval snertir. Um er að ræða þrjár mismunandi háar byggingar, 17 m næst miðbæ, því næst 20 m og að lokum 23 m háa byggingu fjærst miðbæ og vestast á svæðinu. Vegna stærða mannvirkjanna þriggja og þeirrar staðreyndar að ekki er unnt að fela þær er tekin sú stefna í tillögunni að gera þær að eins konar kennileyti á svæðinu og nota hæð þeirra á jákvæðan hátt.. Þess vegna er mjög mikilvægt að þær séu samræmdar í útliti, og hafi nánast "skúlptúrelt" yfirbragð. Tillagan gerir ráð fyrir því að hæstu hlutar bygginganna þriggja, bátahúsin, snúi að miðbæ og standi því eins og þrídrangar gagnvart honum. Langveggirnir sem snúa að bænum verða hallandi til þess að milda ásýnd þeirra. Bakhlið þeirra snýr hins vegar að íbúðasvæði Hvaleyrarholts og golfvelli á Hvaleyrinni. Tillagan gerir ráð fyrir því að pakka suðurhluta fyllingarinnar í mön til þess að draga úr áhrifum bakhliða þrídranganna gagnvart umhverfinu. Inn í þessa mön verður reyndar komið fyrir þjónustulengju á lóð(Reitur 5.4c.), sem eltir strandlengjuna og strammar svæðið af í þá átt.

7.6.1 Einstakar lóðir

A. reitur 5.3.

Þessi lóð er á smiðjussvæði og er 15.540 m² að stærð. Miðað við hámarksnýtingarhlutfall 0,30 má því byggja allt að 4.660 m² á henni þar af þó ekki meira en 4.195 m² á jarðhæð miðað við stærð byggingarreits. Gert er ráð fyrir þrískiptu mannvirki á lóðinni, frá 6,5 m hárrí skrifstofueiningu með flötu þaki,yfir einhalla skemmu (viðgerðarhús) með 6° halla og lægstu veggshæð 8,6 m, til 23 m hás bátahúss með 8° þak- og veggshalla. Breidd bátahússins verði ekki meiri en 23,2 m. Heimilt er að leyfa einstaka hærri mannvirki eins og krana, síló o.þ.h, háð samþykki skipulagsnefndar hvað varðar hæð og staðsetningu. Mannvirkið skal klætt með trapissu- sléttri eða báraðri klæðningu og hæstu byggingahlutarnir skulu hafa sama lit og sama form. (sjá nánar skilmálateikningu). Litur bátahúss verði kóbaltblár, RAL 5013 (lóðrétt trapissu málmklæðning), litur viðgerðarbyggingarhlutans á milli bátahúss og skrifstofubyggingar verði ólitað báru stál eða ál (lárétt málmklæðning). Litur skrifstofueiningar er óbundinn. Hvað form, þakform, efni og hæðir byggingarinnar varðar er nánar vísað í skilmálateikningu. Burðarvirki bátahúss og viðgerðarhúss verði utanálíggjandi.

B. reitur 5.3.

Þessi lóð er á smiðjussvæði og er 12.240 m² að stærð. Miðað við hámarksnýtingarhlutfall 0,30 má því byggja allt að 3.670 m² á henni þar af allt að 3.300 m² á jarðhæð miðað við stærð byggingareits. Gert er ráð fyrir þrískiptu mannvirki á lóðinni allt frá 6,5 m hárrí skrifstofueiningu með flötu þaki,yfir einhalla skemmu (viðgerðarhús) með 6°þakhalla og lægstu veggshæð 8,6 m. til 20 m hás bátahúss með 8° þak- og veggshalla. Breidd bátasmiðjuhússins verði ekki meiri en 22,8 m. Heimilt er að leyfa einstaka stærri mannvirki eins og krana, síló o.þ.h. háð samþykki skipulagsnefndar hvað varðar hæð og staðsetningu. Mannvirkið skal klætt með trapissu-, sléttri og báraðri klæðningu og hæstu byggingahlutarnir (bátahús) skulu hafa sama lit og sama form

(sjá nánar skilmálateikningu). Litur bátahúss verði kóbaltblár, RAL 5013 (lóðrétt trapissu málmklæðning), litur viðgerðarbyggingarhlutans á milli bátahúss og skrifstofubyggingar verði ólitað bærustál eða -ál (lárétt málmklæðning). Litur skrifstofueiningar er óbundinn. Hvað form, þakform, efni og hæðir byggingarinnar varðar er nánar vísað í skilmálateikningu. Burðarvirki bátahúss og viðgerðarhúss verði utanálíggjandi.

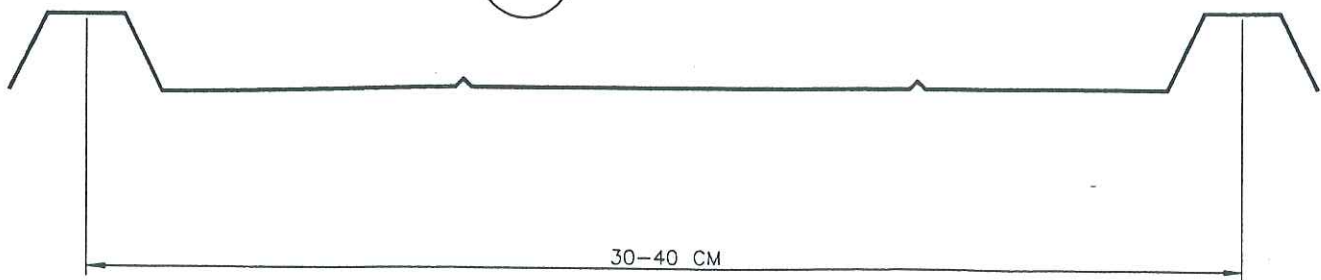
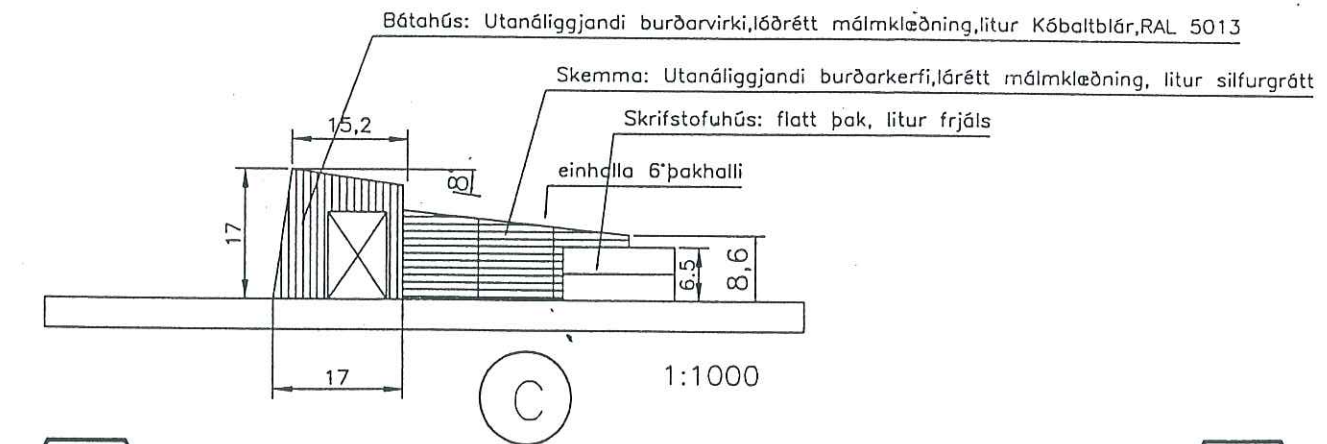
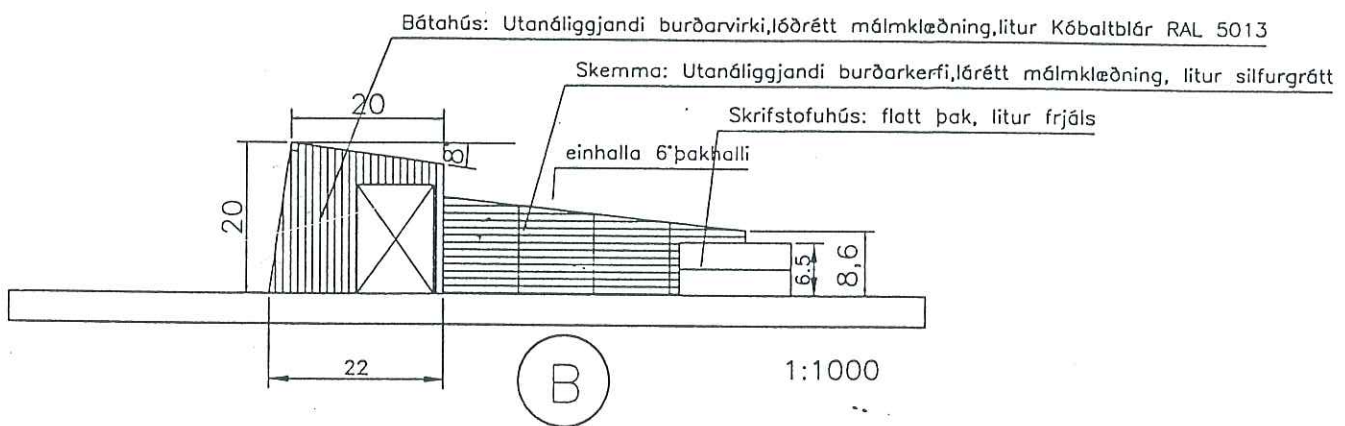
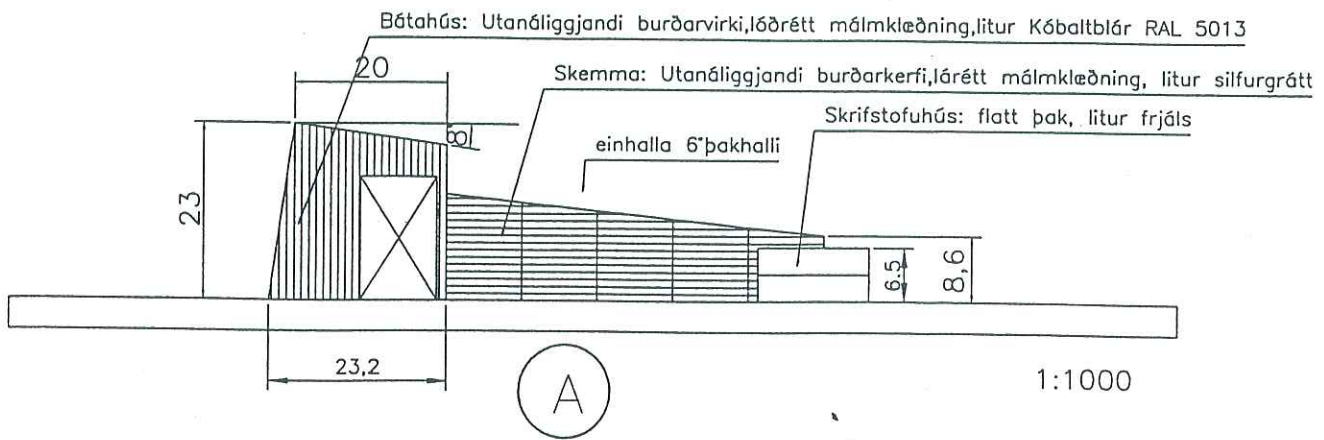
C. reitur 5.3.

Þessi lóð er á smiðjusvæði og er $9.580 m^2$ að stærð. Miðað við hámarksnýtingarhlutfall 0,30 má því reisa allt $2.875 m^2$ byggingu á henni, þar af allt að $2.586 m^2$ á jarðhæð miðað við stærð byggingarreits. Gert er ráð fyrir þrískiptu mannvirki á lóðinni allt frá 6,5 m hárrí skrifstofueiningu með flötu þaki, yfir einhalla skemmu (viðgerðarhús) með 6° þakhalla og lægstu veggshæð 8,6 m, til 17 m hás bátahúss með 8° þak- og veggihalla. Breidd bátasmiðjuhússins verði ekki meiri en 17 m. Heimilt er að leyfa einstaka stærri mannvirki eins og krana, síló o.þ.h, háð samþykki skipulagsnefndar hvað varðar hæð og staðsetningu.

Mannvirkið skal klætt með trapissu- sléttri eða báraðri klæðningu og hæstu byggingahlutarnir (bátahús) skulu hafa sama lit og sama form (sjá nánar skilmálateikningu). Litur bátahúss verði kóbaltblár, RAL 5013 (lóðrétt trapissu málmklæðning), viðgerðarbyggingarhluti mannvirkisins, á milli bátahúss og skrifstofubyggingar verði ólitað báru stál eða ál (lárétt málmklæðning). Litur skrifstofueiningar er óbundinn. Hvað form, þakform, efni og hæðir byggingarinnar varðar er nánar vísað í skilmálateikningu. Burðarvirki bátahúss og viðgerðarhúss verði utanálíggjandi.

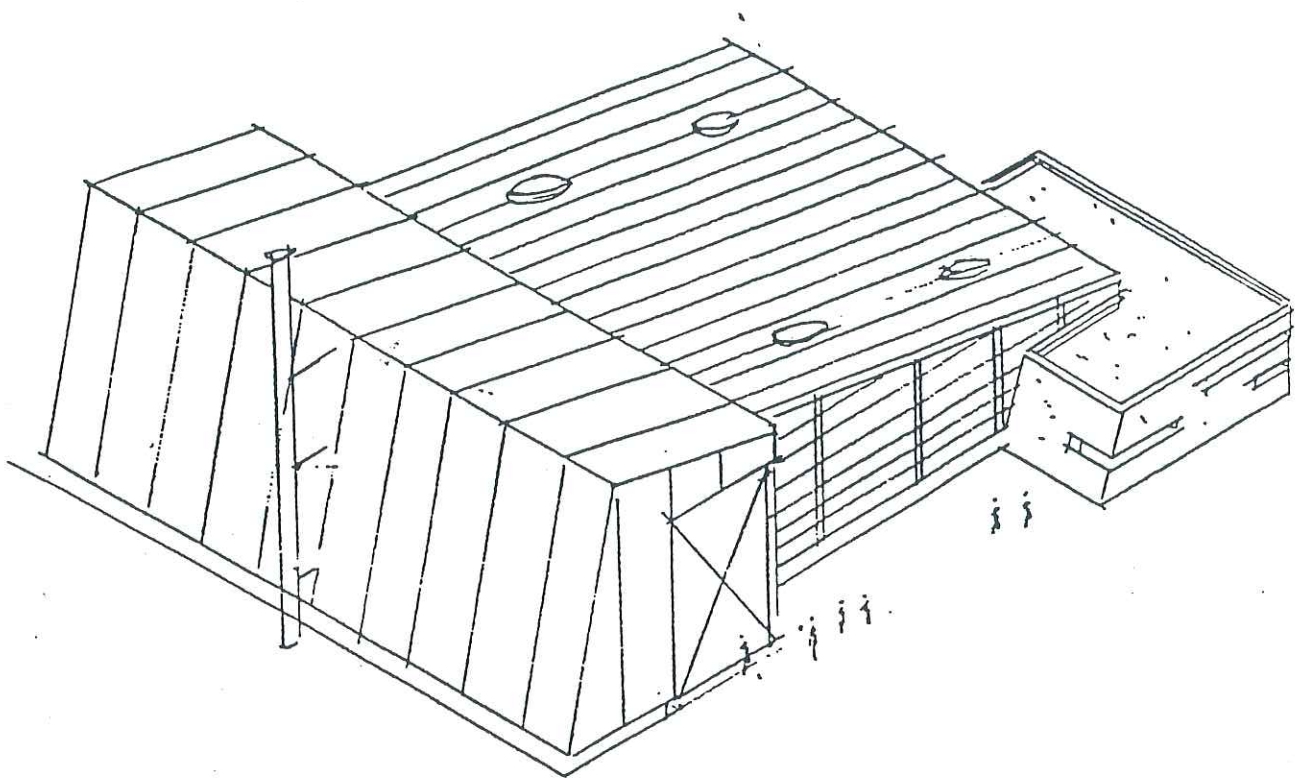
Reitur 5.3 Smiðjusvæði

SKILMÁLAR FYRIR LÓDIR A, B, OG C



STÁLKLÆDNING Á BÁTÁHÚSI

SKILMÁLATEIKNING



Skýringamynd við skilmálateikningu

7.7 Reitur 5.4 Þjónustusvæði/geymslusvæði

skiptist í 3 hluta a, b, c

Á þessum reit er gert ráð fyrir þjónustufyrirtækjum fyrir útgerð og skip auk lóðar fyrir olúbirgðastöð. Þessi hluti fyllingarinnar snýr að íbúðasvæði Hvaleyrarholts og er því mikilvægt að draga úr stærðaráhrifum bygginga eins og kostur er sem og að loka á ásýnd útisvæða fyllingarinnar gagnvart íbúðabyggðinni. Á reitnum eru í dag 2 byggðar lóðir annars vegar lóð Hlaðbæjar Colas, Óseyrarbraut 16, asfaltgeymar o.fl. og hins vegar lóð hreinsistöðvar fráveitu Hafnarfjarðarbæjar, Óseyrarbraut 18. Báðir lóðarhafar hafa viljrði um viðbótar lóðir norðan núverandi lóða, Óseyrarbraut 16b og 18b, merktar A og B á skipulagsupprætti. Reitnum er skipt í 3 hluta, a, b og c.

Á þessum reit eru sveigjanleg lóðamörk. Þau eru óskilgreind þar til úthlutun lóða hefur átt sér stað og endanlegar lóðastærðir hafa verið ákveðnar og mæli-og hæðablöð hafa verið gerð. Endanleg afmörkun byggingarreits ákvarðast af útgefnu mæliblaði.

7.8 5.4a

Á þessum hluta eru áður nefndar 2 byggðar lóðir auk 2ja viðbótarlóða A og B. Stærð lóða á þessum hluta tekur mið af þegar byggðum lóðum á reitnum. Hæð bygginga miðast við 8 m hámarkshæð, þó mega kranar og síló vera hærri.

7.9 5.4b

Á þessum hluta eru ráðgerðar lóðir fyrir stórar vörugeymslur og netagerðapjónustu. Vegna ákvæða um sveigjanleika, er fjöldi lóða óviss. Tillagan gerir þó ráð fyrir 3 lóðum á reitnum, A, B og C. Lóð A skiptir Bakkasvæði í tvennt. Aðkoma að reitnum verður frá A- götu sem og B-götu um hafnarbakka. B-gata sem var á milli reita 5.4b og 5.3 færir til austurs um u.þ.b. 215 metra og skiptir reit 5.4b í tvennt. Gert er ráð fyrir skrifstofuhlutum mannvirkjanna með tilheyrandi bílastæðum A-götu megin en athafnasvæðum hafnarbakka megin. Gert verður ráð fyrir að rjúfa vegginn við Suðurgarð til þess að tengja saman svæði 4 og 5.

7.9.1 Einstakar lóðir

Lóð A

Hér má nýting vera allt að 0.4 ólíkt öðrum lóðum á þessu svæði. Lóð A vestast á reitnum er ætluð undir netagerðapjónustu og er byggingareitur hennar teygður að hafnarbakka, 6 metra frá bakka. Kvöð er um umferð undir bygginguna á reit 5.2. Hæð undir efri hluta byggingarinnar sem teygir sig að bakka verði 6 metrar vegna gámaflutninga. Stærð lóðar er um 11.000m² og má því byggja um 4.400m² á lóðinni.

Lóðir A, B og C

Bílastæðakrafa er háð eðli starfsemi. Hámarkshæð bygginga er 15 metrar í mæni og hámarksveghæð 12metrar.

7.10 5.4c

Þessi hluti reits 5.4 er áður nefndur hluti sem pakkast inn í mön af nærgætni við íbúðabyggðina á Hvaleyrarholti og Hvaleyrina. Um er að ræða tvær lóðir eða svæði,

A og B. Á lóðunum er gert ráð fyrir byggingum sem elta strandlengjuna í mön en hýsa í raun mörg fyrirtæki á sameiginlegri lóð. Á lóð B er einkum gert ráð fyrir starfsemi sem þjónusti smiðjussvæði. Lóð A skiptist í tvo hluta, A1 og A2. Á lóð A1 er gert ráð fyrir olíubirgðastöð með þremur olíugeymum sem eru allt að 20m í þvermál og 12m á hæð yfir aðkomukóta. Umhverfis geymana er öryggisgryfja. Mönin sem fyrirskrifuð er í skipulagi skal tengjast öryggisgryfju. Gryfjan skal vera innan byggingareits. Starfsmannaaðstöðu skal staðsetja upp að mön á suðurmörkum lóðarinnar. Kvöð er um lagnir um B-götu að hafnarbakka. Hönnun og frágangur olíubirgðastöðvarinnar skal uppfylla öll skilyrði Hollustuverndar ríkisins sbr. "Reglugerð um varnir gegn olíumengun frá starfsemi í landi" nr.35 1994. Æskilegt er að mannvirki hvernar lóðar fyrir sig verði hannaðar af sama aðila og að þau verði byggð í einum áfanga. Byggingarkropp á lóð B má slíta í sundur.

Heildarstærð lóðar A er um 18.650 m² Hámarksbyggingarmagn er því 5595m², þar af 5035 m² á jarðhæð.

Heildarstærð lóðar B er um 23.200m². Hámarksbyggingarmagn er því 6960 m² þar af 6260 m² á jarðhæð.

Á þessum reit er gert ráð fyrir einhalla þökum, sem halla að möninni. Mönin eltir strandlengjuna og meðfram henni er almennur gangstígur. Hæð manar er a.m.k. 4 m yfir gólfkóta byggingar. Viðmiðunarbreydd byggingar er 20 m og hámarkshæð er 12m. Útbyggingar eru mögulegar. Byggingarlína er bundin manar megin og skulu byggingar elta hana alfarið. Hér er því ekki nóg að snerta bundna línu að hluta.

7.11 Reitur 5.5 Uppfylling

Bakland fyrir starfsemi Suðurgarðs.

Reitur 5.4c Þjónustusvæði/geymslusvæði

