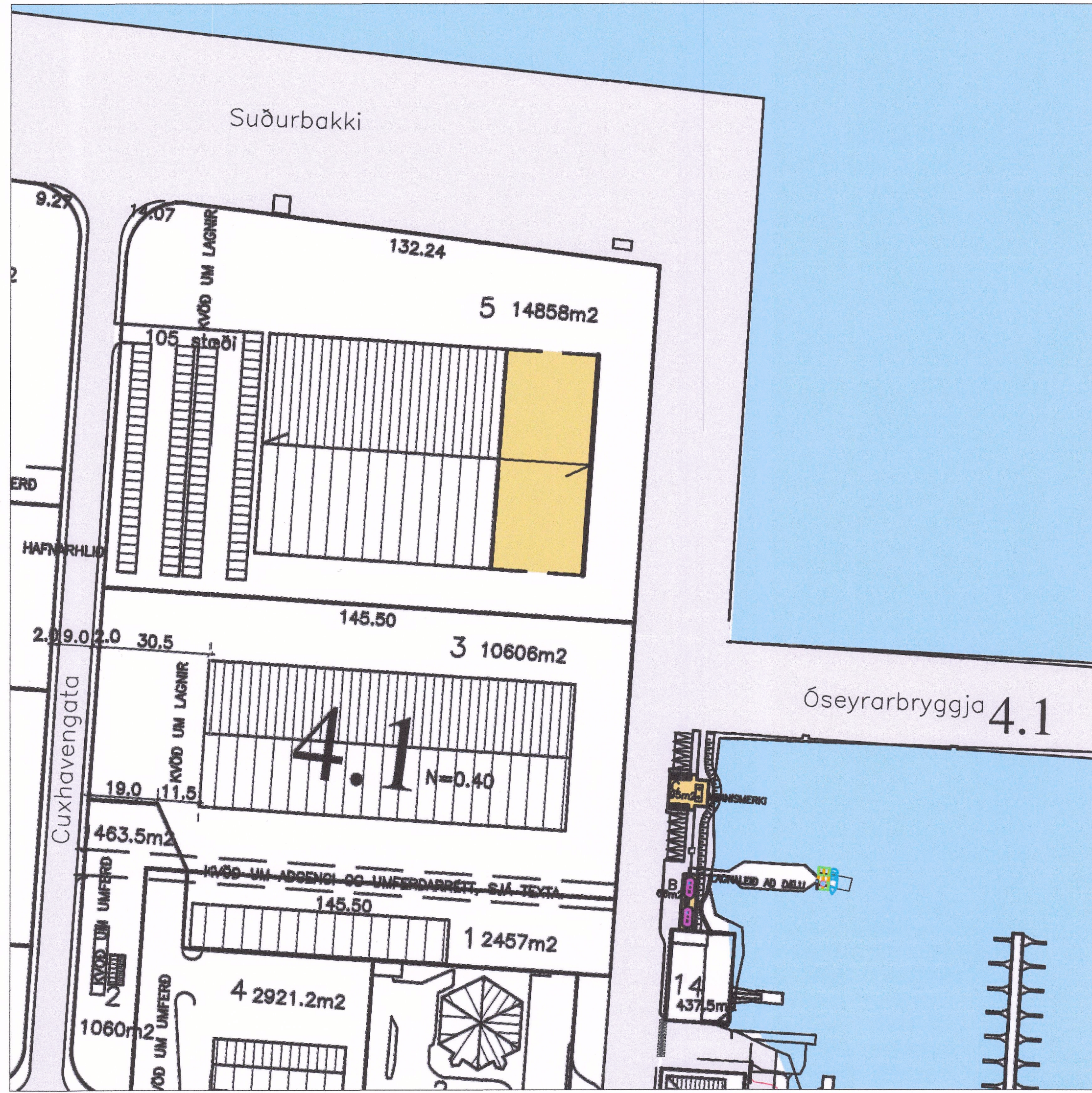


FYRIR



1:1000 UPPFÆRÐUR DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR SAMÞYKKTUR Í BÆJARSTJÓRN 23. APRÍL 2002, MEÐ ÁORÐNUM BREYTINGUM 6. JAN. 2006.

ÚR GREINARGERÐ GILDANDI DEILISKIPULAGS

6.0 Almenn
Adalstarfsemi á svæðinu verður eftir sem áður hafnarstarfsemi tengd vöruflutningum og fisklosun.
 Þetta svæði af Flensborgarhöfn að austan, Óseyrabraut að sunnan, Suðurgarði að vestan og hafnarbakka að norðan (sjá tkn 03.2). Adalstarfsemi á svæðinu verður hafnarstarfsemi tengd vöruflutningum og fisklosun og er háð nálagðar við hafnarbakka Hafnarfjarðarhafnar og nýttir hafnarstöðubær.
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, saltfiskegrymsla, veiðarfærasala, geymsluvæði 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. Reitur Eimskips er nýttur sem frágæmsvæði við upp- og útskipun og auk þess sem geymsluvæði fyrir vörur. Á svæðinu er stór vörugrymsla og saltgrymslubygging. Nokkur hluti vörunnar sem geymdur er á geymsluvæðinu kemur ekki um Hafnarfjarðarhöfn heldur landleiðina frá öðrum höfnum. Svæðið er afgirt, en yfirbrað þess er fremur óhrjálegt.
 Hafnsæknir 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 ljós að byggingar á svæðinu eru í ágætis ásigkomulagi. Á lóðum 8, 10 og 12 við Óseyrabraut eru upplagðir byggingamöguleikar ekki síst til þess að styrkja götumynd Óseyrabrautar. Gert er ráð fyrir ísverkmiðju í nálægð við Óseyrabryggju á reit 4.1.

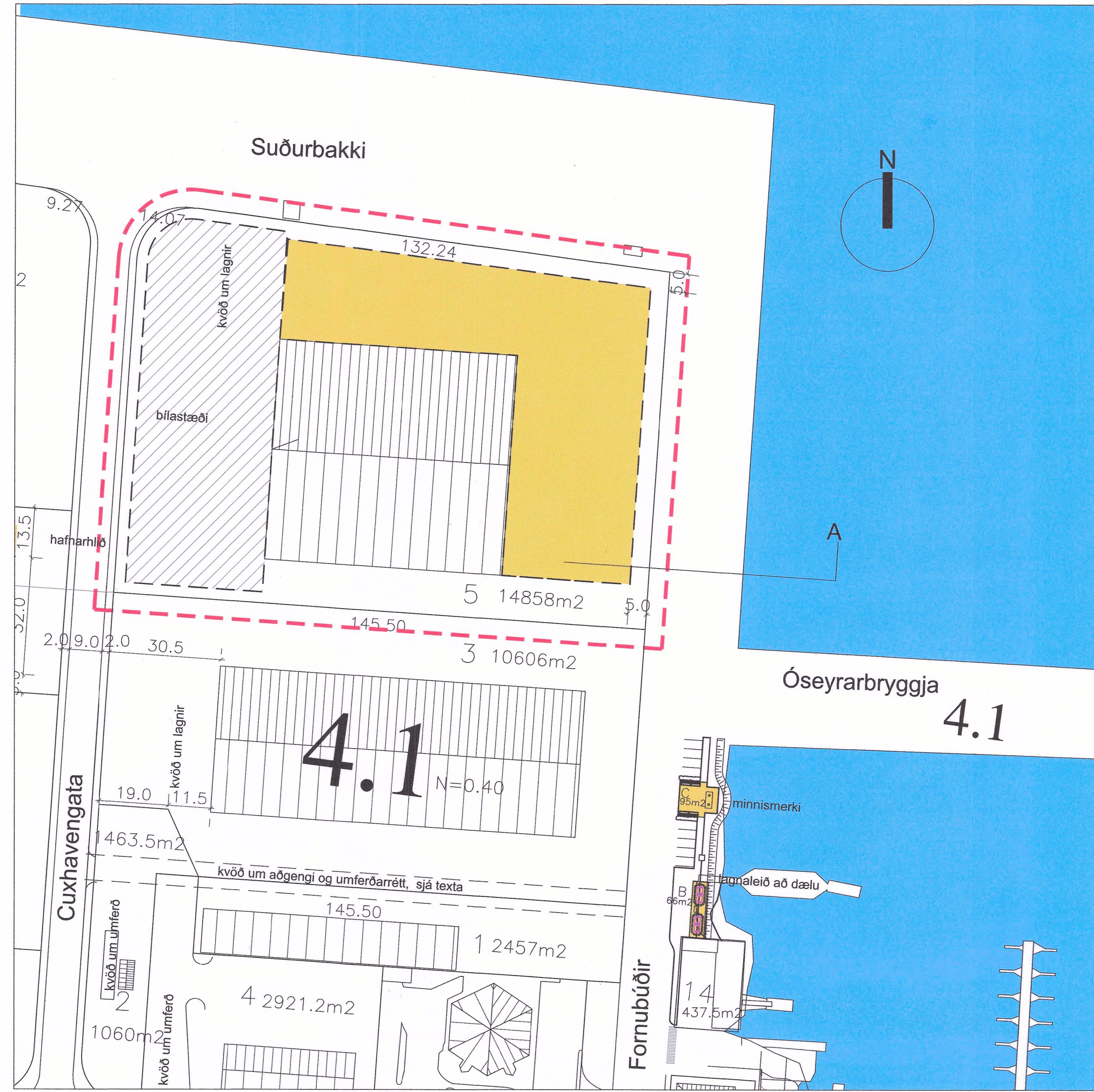
6.1 Umferð
 Aðkoma á svæðið er um Fornubúðir, Óseyrabraut, Cuxhavengötu og Suðurgarð. Umferð almennings verður takmörkuð um bakkasvæðið. Tilgangurinn er, eins og segir í aðalskipulagi, annars vegar að minnka slysalæstu, en hins vegar að auka öryggi í meðhöndlun og geymslu varnings. Gert er ráð fyrir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

6.2 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall
 Byggingarreitur eru sýndir á skipulagsuppdraetti 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 hæðarbáðir hafa verið gerð. Endanleg afmörkun byggingarreits ákvæðast af útgefnum mæliblaði.

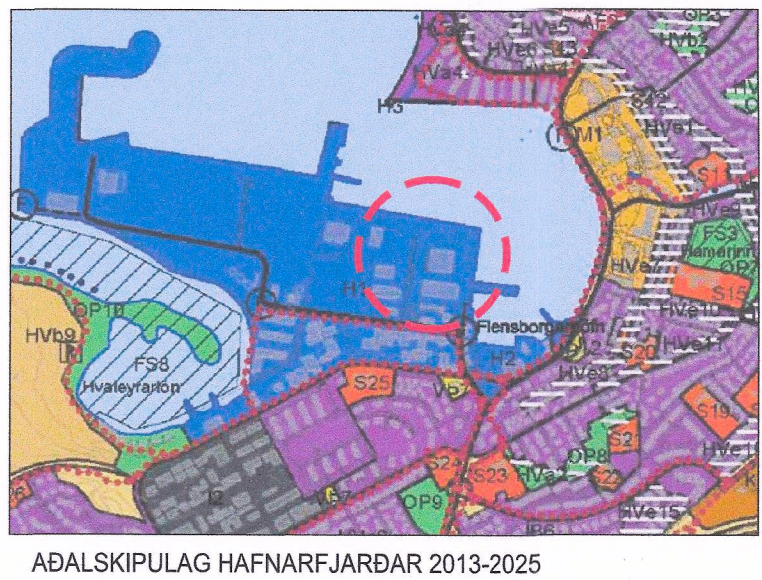
6.3 Yfirbrað bygginga
 Allar byggingar skulu klæddar sléttum eða báruðum klæðningum, þó mega sökkjar bygginga vera óklæddir upp í 1 metra hæð yfir gólfplötu. Þakform bygginga er frjálst. Mænisstefna er skv. skipulagsuppdraetti. Hæð bygginga, sjá einstakar lóðir.
6.4.1 Einstakar lóðir Fornubúðir 5.
 Þessi lóð stækkar til vestrar sem nemur færslu Cuxhavengötu og verður 14.800m² en er 11.677m² að stærð fyrir breytingu. Núverandi byggingarmagn er 6.055m² eftir að viðbótaryrmi var tekið í notkun. Nýtingarhlutfall verður því 0,41 eftir breytingu og lóðarstækkunin leiðir af sér möguleika á viðbótarlástæðum 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 tilgæmskjallari undir viðbyggingu er nauðsynlegur.

EFTIR



1:1000 TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

- TÁKN SKÝRINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
 - UMFERDARGATA, NETTÖBREIÐ
 - GÖNGUSTÍGAR**
 - BÍFREIDASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
 - 0,0 m² FLATARMÁL LÓÐAR Í M²
 - LÓÐARMÖRK
 - ELÐRI LÓÐARMÖRK
 - BINDANDI BYGGINGARLÍNA
 - LÓÐ INNAN 80 m HELGUNARLÍNU
 - BYGGINGAREITUR
 - BYGGINGAREITUR ÖLLUGEYMA
 - NÓVERANDI BYGGINGAR
 - MENNISSTEFNA
 - BRÖTTÓ GÓLFLÖTUR BYGGINGAR
 - NÝTING LÓÐAR
 - N=0,30
 - 1,2 SKIPULAGSREITIR
 - A BYGGINGALÓÐIR
 - BYGGINGAREITUR INNAN 80m HELGUNARLÍNU
 - BYGGINGAREITUR BÍLAST/EAHÚSS



ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025



Skýringarmynd - mögulegt útlit austurhlíðar

GREINARGERÐ BREYTINGAR

Þessi tillaga að deiliskipulagsbreytingu í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar sem auglýst er samhlíða deiliskipulagsbreytingunni.
 Í gildi er Deiliskipulag Suðurfhafnar 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 uppbot 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 viðhaldslitum efnum. Á þeim hluta jarðhæðar sem snýr að höfninni skal yfirbrað 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 uppbot á þaki er miðað við að mænishæð á þaki geti verið 3,5 metrum hærrí en fyrrgreind hæð húss. Í samræði við Skipulags- og byggingarráð verður hægt að nýta heimild gildandi deiliskipulags, grein 2.4 um frávik frá hámarksstöð 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 samræði 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 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 skýlt að neðri hæð sé a.m.k. niðurgrafin um hálfra hæð frá aðkomukóta. Einnig er heimilt að byggja bílastæðum 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 50m² skrifstofuhúsnæðis, sjá töflu. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Umhverfisskýrsla. Almenn: Við vinnslu deiliskipulagsbreytingar var þétting byggðar höfð að leiðarljósi við frekari uppbyggingu á Suðurfhöfninni.

Helstu atriði sem deiliskipulagsbreyting tekur til eru aukili byggingarmagn á lóðinni fyrir atvinnustarfsemi með hærri byggingum en eru fyrir með tilheyrandi aukningu bílastæða og umferðar.

Tengsl við aðrar áætlanir: Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 með þeim breytingum sem auglýstar eru samhlíða þessari deiliskipulagsbreytingu.

Aðferðir: Við mat á umhverfisáhrifum áætlaninnar var beitt huglægum aðferðum. Lagt var mat á þrjú ítarliði undir umhverfisáhrifum „hagræni og félagslegir þættir“.

Umhverfismat tillögunnar:

Ítarlið	Meginspurning	-	+	-/+	Niðurstaða
Samgöngur	Mun áætlunin hafa áhrif á samgöngur á svæðinu				Neikvæð - jákvæð +, háð útfærslu +/-, óvissa ?
Atvinnuhúsnæði	Mun áætlunin hafa áhrif á framboð og eftirspurn atvinnuhúsnæðis				Reiturinn er í nágrenni við miðbæinn og talið er jákvætt að framboð atvinnuhúsnæðis aukist, einkum er snýr að þjónustu við starfsemi á hafnarsvæðinu.
Byggingarmagn	Mun áætlunin hafa áhrif á yfirbrað byggðar				Nýbyggingar munu verða hærri en núverandi byggingar á reitnum. Skilmálar eru settir til að brjóta nýbyggingar upp í smærri einingar og þakform er áskilið uppbrotið, sem ýtir undir sömu markmið, sjá skýringarmynd.

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 vörugrymslur	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	39 stæði
9. Bílastæði 1 stæði á hverja 50 m ²	171 stæði	251 stæði	331 stæði
10. Bílastæði samtals	210 stæði	290 stæði	370 stæði
11. Hámarksstærð bílajakallara		8.000 m ²	
12. Hámarksstærð með bílajakallara samtals		28.239 m ²	
13. Nýtingarhlutfall með bílajakallara			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 10.11.2018.

Hafnarfjarðarbær
 Skipulagsfulltrúi
 f. h. bæjarstjórn
 og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 12.11.2018
 Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dæld Stjórnartíðna þann 20.11.2018.

HAFNARFJÖRÐUR
 FORNUBÚÐIR 5 - SUÐURHÖFN Í HAFNARFIRÐI
 1701
 DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR
 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

BATTERÍD | ARKITEKTAR
 Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfjörð | Síma 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is
 © BATTERÍD | ARKITEKTAR
 ÖLL AÐNOT OG AFRITUN TEKINGAR AÐ HLUTA ELDI ER HÁÐ SKRIFLEGS LEYFI HÖFUNDA