

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURHAFNAR VEGNA HVALEYRARBRAUTAR 20

GREINAGERÐ

Almennt
Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Hvaleyrarbraut til suðurs, Stapagötu til austurs, lóðarmörkum Hvaleyrarbrautar 22 til vesturs og lóðarmörkum Öseyrarbrautar 17 og Lónsbrautar 1 til norðurs.

Markmið þessarar breytingar er að núverandi iðnaðarbyggingar, sem byggðar voru 1947 og hafa lágt varðveislugildi, víki fyrir nýrri íbúðarbyggð og þjónustu sem fellur vel að borgarumhverfinu og þróun nærliggjandi byggðar. Hönnunin miðar að því að bjóða upp á góðar íbúðir auk þess að styrkja tengingar milli svæðanna austan Stapagötu, Lónsbrautar og útivistarsvæðisins við Hvaleyrarlón.

Megin áherslur deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Heildaryfirbragð svæðisins verði fjölbreytt m.a. með breyttri nýtingu þess.
- Gæði og verðmæti svæðisins verði aukin með bættu umhverfi fyrir notendur og íbúa.
- Að byggðin skapi sem mest skjól fyrir helstu vindáttum á almennings- og útiverusvæðum.
- Að húsin verða skipulögð á þann hátt að hámarka sólarljós í íbúðum og á útiverusvæðum.

Í ljósi þess að áætlað er að bæta talsvert við af nýjum atvinnurýmum á þremur nærliggjandi skipulagssvæðum, þótti ásætlanlegt að víkja frá áætlun í aðalskipulagi um atvinnustarsemi á jarðhæð á allri lóð Hvaleyrarbrautar 20. Í staðinn er sett kvóð um 200m² af atvinnuhúsnæði í eitt af húsunum sem snýr að bílastæðunum til norðurs. Þar verður lofthæð um 4 m.

Byggðin
Byggðin samanstendur af sex sjálfstæðum byggingum sem raðað er í kringum sameiginlegt útisvæði. Allar byggingarnar eru tengdar undir jörðu með bílastæðum og geymslum. Svæðið einkennist af sex hæða hornbyggingu sem staðsett er við gatnamót Hvaleyrarbrautar og Stapagötu. Hinar byggingarnar á lóðinni eru á bilinu 3 til 4 hæðir.

Byggingarreitir
Einstakir byggingarhlutar, s.s. loftræsti- og reykháfar, skyggni, gluggafrágangur og útbyggingar mega ná 1m út fyrir byggingarreit. Hæðarkótar eru gefnir upp á sneiðingum, en einungis hámarkshæð er bindandi, millikótar eru leiðbeinandi. Við gerð hæðarblaða kunna hæðarkótar að breytast lítillega. Hliðar samliggjandi bygginga sem snúa að götu og bílastæði verða að vera í linu við byggingarreit (sjá bindandi byggingarlínu). Að öðru leyti er staðsetning byggingar innan byggingarreitsins frjáls.

Sérkenni útlits húsa
Markmið skipulagsins er að skapa fjölbreytta byggð með líflegt heildaryfirbragð og sjónræna fjölbreytni. Til þess að ná því markmiði er mikilvægt að hafa hæfilegan fjölbreytileika í útliti og þakgerð húsa.

Dæmi um aðferðir sem nota má til þess að aukenna mismunandi útlit byggingar eru í efni, í tegundum klæðninga, í litum, í uppbyggingu úthliða, í útfærslum á útrögun og svölum, í gluggum, osfrv.

Þakform, útbyggingar og svalir
Þakform húsa á norðurhlíð lóðarinnar verða að hluta með mænispaki eða hallandi að einhverju leiti. Þakform eru að öðru leyti frjáls. Hornbyggingu við gatnamót Hvaleyrarbrautar og Stapagötu verður kennileiti fyrir skipulagssvæðið. Á efstu þremur hæðum hennar er gert ráð fyrir inndrætti, en byggingarreiturinn sem táknar þann inndrátt er aðeins viðmið. Á öllum byggingum er heimilt að hafa ýmist heildarflöt þaks eða hluta af þaki sem þakgarð. Aðgengi að þeim verður í gegnum íbúðir eða svalir. Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvalir og skulu þær vera gegnsæjar. Skjólveggr, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Svalir mega ná 1,6m út fyrir byggingarreit. Gæta skal að útkragandi byggingarhlutar séu ekki í gönguleiðum.

Bílastæði og aðkoma
Aðkoma að bílageymslum er frá bílastæði norðan megin á lóð. Gert er ráð fyrir u.þ.b. 110 bílastæðum í bílakjallara og u.þ.b. 40 bílastæðum ofanjarðar. Brjóta skal upp bílastæði með gróðurbeðum. Reiknað er með amk. 1 bílastæði/íbúð og 1 bílastæði/50m² atvinnurými. Aðalinnangangur húsa geta verið staðsettir á hvaða hlið sem er, en aðgangur skal vera að garðinum frá hverju húsi.

Sorp og sorphirði
Sorp fyrir íbúðir er leyst með djúpgámum við bílastæðin norðan megin á lóð. Það er líka heimilað að hafa sorpgeymslur í kjallara. Sorpgeymslur fyrir atvinnurými eru í kjallara ásamt lagerrýmum og öðrum stoðrymum.

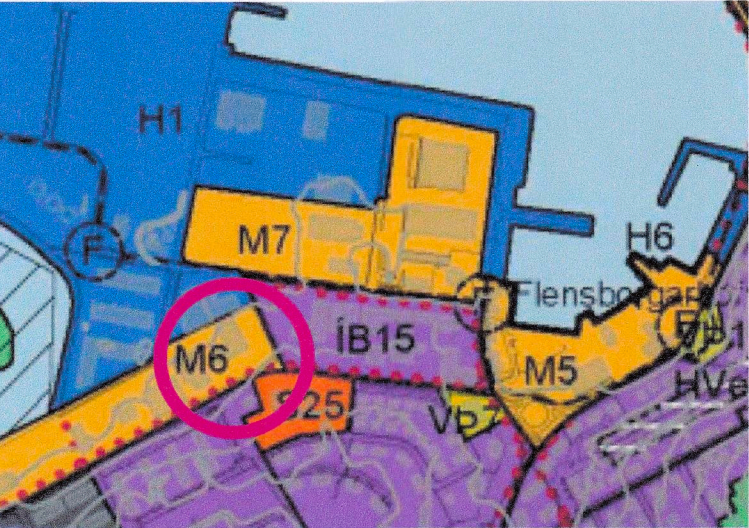
Fornleifar / minjar
Fornleifar hafa ekki fundist á skipulagssvæðinu. Komi annað í ljós meðan á framkvæmdum stendur, fjallar 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012 um hvernig bregðast eigi við.

Núverandi hús / rif
Gerð hefur verið húsakönnun fyrir svæðið: „Flensborgarhöfn Hafnarfirði, Húsakönnun frá 2021.“ Húsakönnunin tekur til stærra svæðis en hér um ræðir. Húsið sem er á lóðinni var byggt 1947 og hefur verið gefið lágt varðveislugildi. Í húsakönnuninni stendur meðal annars um húsið: "Sundurleitur arkitektúr og staðsetning á lóð gerir að hún og húsið nýstát illa." Heimilt er að rífa húsið.

Lóð
Skila skal inn til byggingarfulltrúa lóðarhönnun hönnuð af landslagsarkitekt. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum þar sem það á við. Óheimilt er að reisa girðingar við lóðarmörk. Smáhýsi á lóð eru ekki heimil. Heimilt er að vera með ljósop í bílakjallara. Gönguleiðir inn á lóð eru sýndar á uppdrátti. Frágangur lóðar skal vera innan lóðarinnar. Á lóðinni skal gera grein fyrir aðkomu slökkvi- og sjúkrabíla auk algildrar hönnunar, einnig skal sýna leik og dvalarsvæði.

Veitur
Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Gert er ráð fyrir að núverandi stofnlagirnir sem kunna að liggja innan lóðar verði endurlagðar m.t.t. uppbyggingar innan svæðisins eftir nánara samkomulagi viðkomandi veitustofnana.

Umhverfisáhrif
Við gerð breytingar á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 – Hafnarsvæði – þétting byggðar, Suðurhöfn, Flensborgarhöfn og Hamarshöfn, var unnin umhverfisskýrsla sem m.a. fjallar um deiliskipulagsreit Hvaleyrarbrautar 20; „Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 – Flensborgarhöfn og hluti Suðurhafnar, Umhverfisskýrsla, Febrúar 2022“ höfundur: VSÓ Ráðgjöf. Í niðurstöðum umhverfismatsins segir meðal annars:
"Nálægð við kjarnastöð almenningssamgangna og áhersla á göngu- og hjólastíga styður við breytingar á ferðavenjum og er til þess fallið að auka hlut almenningssamgangna og virkra ferðamáta hjá íbúum, starfsmönnum fyrirtækja og gestum á svæðinu."
"Neikvæð umhverfisáhrif felast í að þrátt fyrir þetta má gera ráð fyrir að umferð bíla aukist um svæðið og fleiri búi við hættu á hljóðmengun og verri loftgæði."
"Valkostur við skipulagsbreytinguna er óbreytt ástand þar sem svæðið er iðnaðarsvæði með litlum þéttleika, hefur lítið aðdráttarafi fyrir almenning og takmarkar þróun miðbæjarsvæðisins."



HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013-2025

FYRIR BREYTINGU



Gildandi deiliskipulag Suðurhafnar – Mkv. 1:1000 – Tók gildi 16.05.2000
Nýtt deiliskipulag nær einungis til lóðarinnar Hvaleyrarbraut 20. Við gildistöku deiliskipulagsins fellur eldri áætlun úr gildi ásamt tengdum ákvæðum.

Gildandi stærðartafla:

lóð	stærð lóðar m²	heild m²	NHL (A+B)	íbúðarfjöldi
Hvaleyrarbraut 20	7.749	1.647	0,4	0

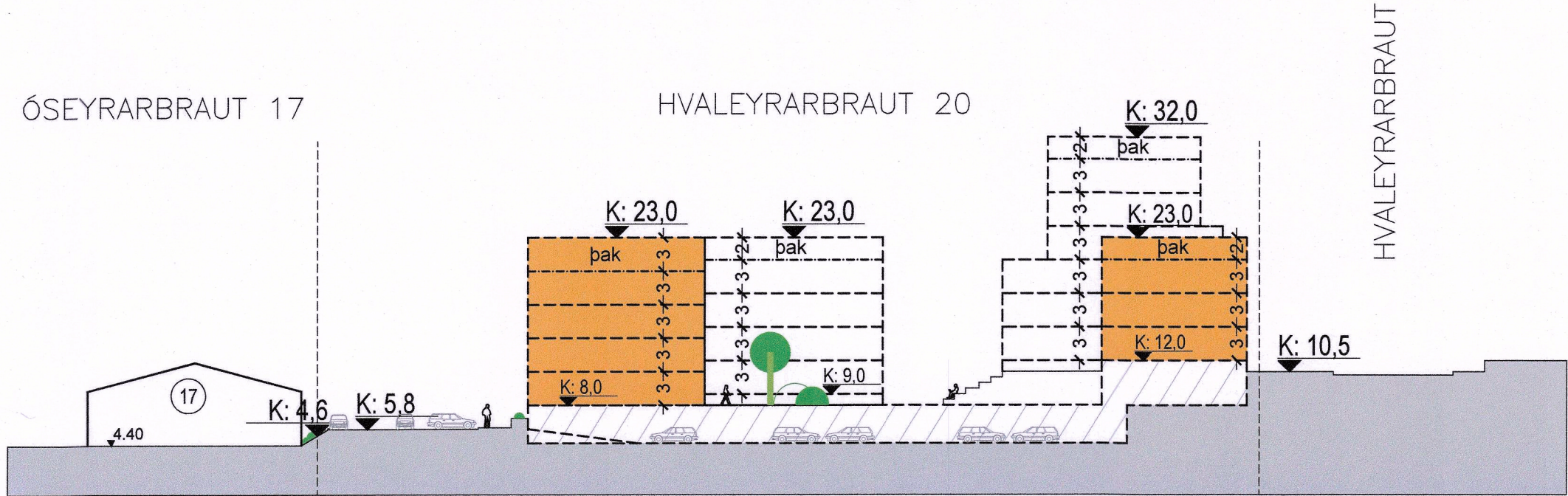
EFTIR BREYTINGU



Breytt deiliskipulag fyrir Hvaleyrarbraut 20 – Mkv. 1:1000

Breytt stærðartafla:

lóð	stærð lóðar m²	heild ofanjarðar m² (A)	NHL án kj.	kjallari m²	heild m² (A)	NHL með kj.	Svalir ofl. m² (B)	heild m² (A+B)	NHL (A+B)	íbúðarfjöldi	Atvinnurými m²	Bílastæði (heild u.þ.b.)
Hvaleyrarbraut 20	7.749	10.000	1,3	5.025	15.025	1,9	1.400	16.425	2,1	110	200	150



Nýtt skilmálasnið A-A – Mkv. 1:500

	BINDANDI BYGGINGARLÍNA
	MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
	LÓÐAMÖRK
	ELDRI LÓÐAMÖRK
	BYGGINGARREITUR
	BYGGINGARREITUR KJALLARI
	BYGGINGAR SEM MEGA VIKJA
	GÖNGULEIÐ
	DJÚPGÁMAR
	NÚVERANDI BYGGÐ
	HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
	HÚSNÚMER OG FJÖLDI HÆÐA
	INN- OG ÚTKEYRSLA BÍLAKJALLARA
	BÍLASTÆÐI
	Gróður

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 19. mars 2025

og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 26. mars 2025

Skipulagsfulltrúi
Hafnarfjarðarbær
Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá 29.01 2025 með athugasemdafrest til 10. mars 2025

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 16. júní 2025

Deiliskipulags breyting
TEGUND VERKS
HVALEYRARBRAUT 20
GATASTAÐSETNING

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR
Afstöðumynd, greinagerð, snið, tölur
MKV.: 1:1000
BLADSTÆRÐ: A1
ÚTGÁFA DAGS: 13.12.2024
TEIKNAD: DIB
YFIRFARIÐ: SE

2226 101 – 1
VERNR. RADNR. ÚTGÁFA