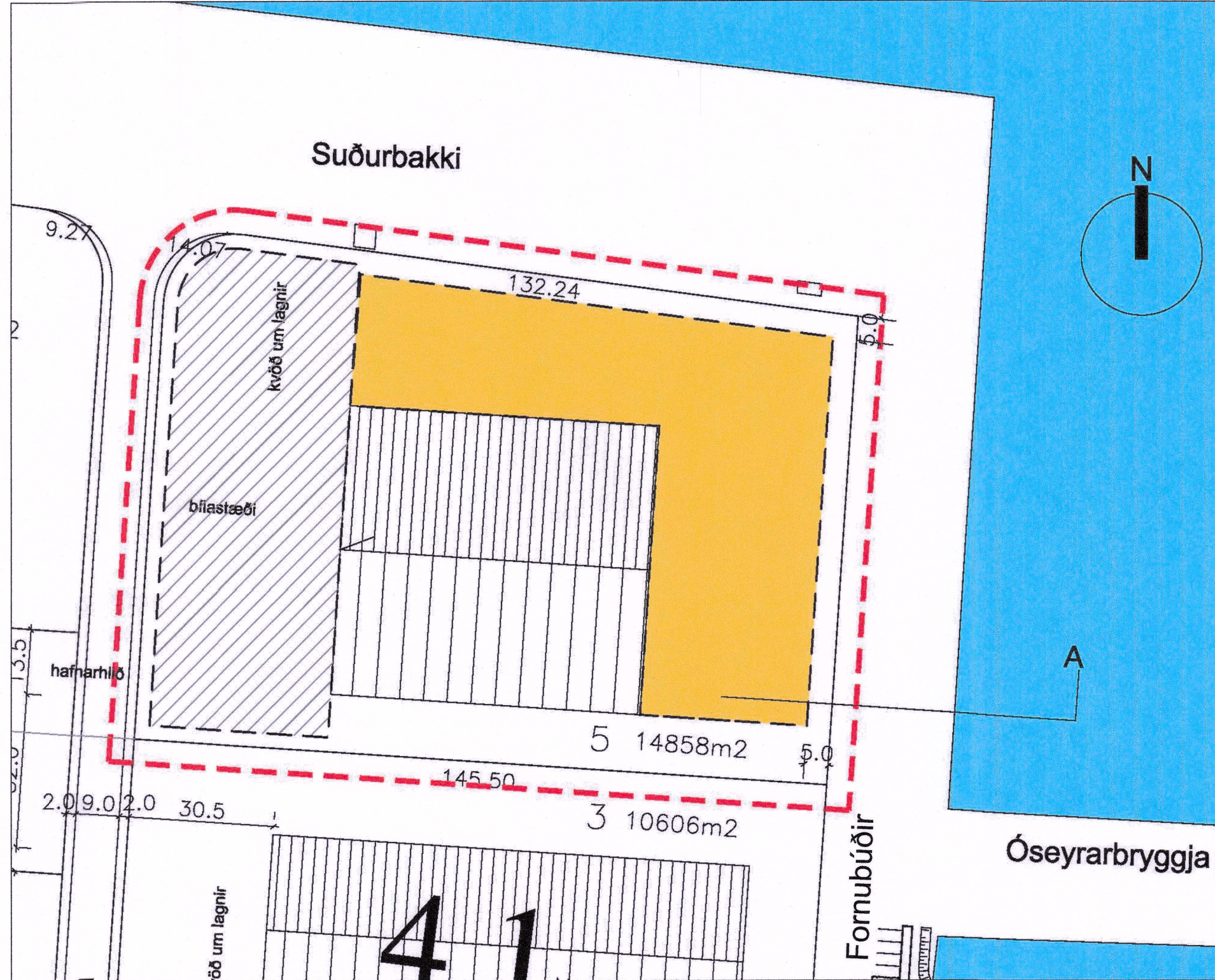


FYRIR

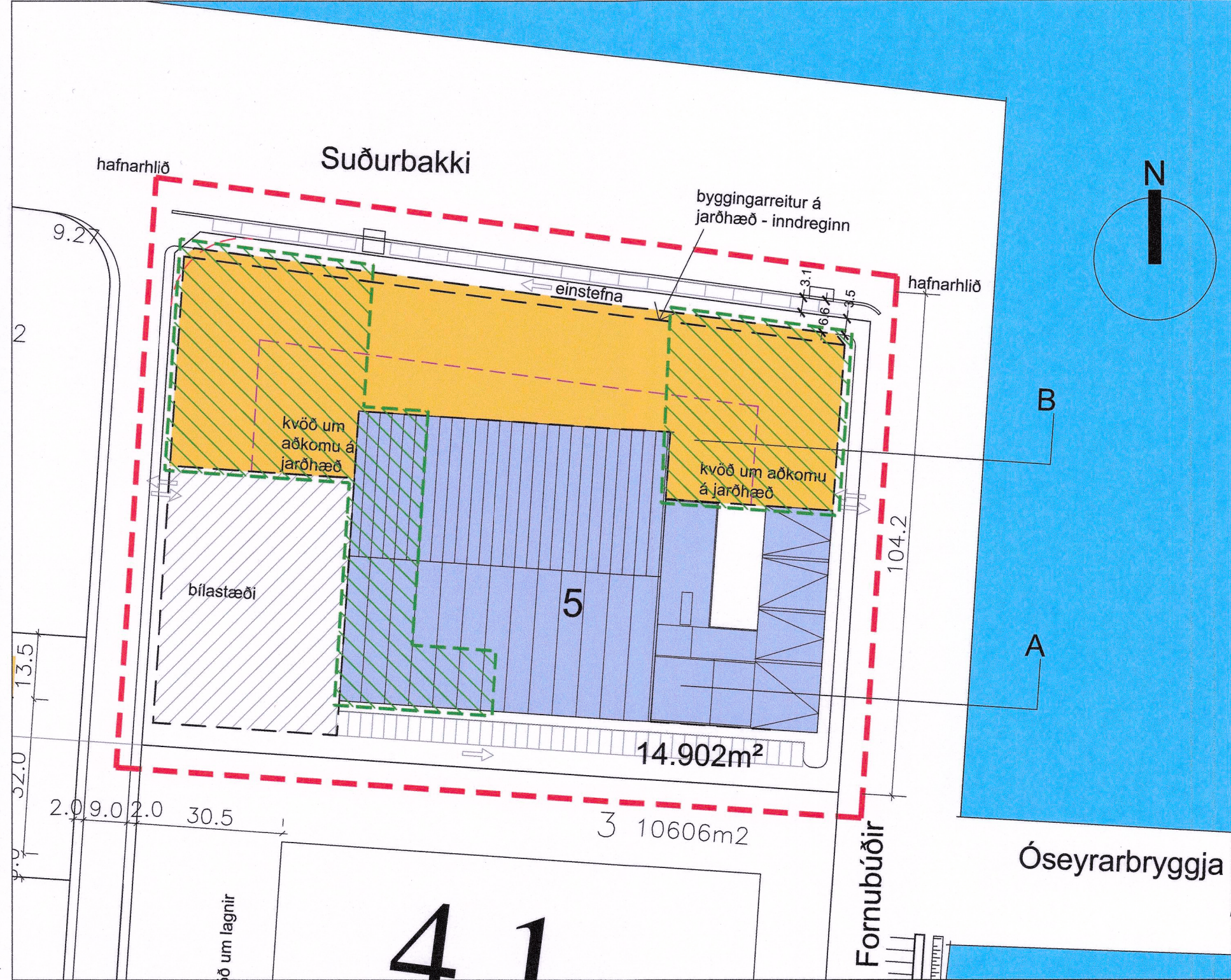


UPPFÆRÐUR DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR SAMÞYKKTUR Í BÆJARSTJÖRN 23. APRÍL 2002, MEÐ AÖRÐNUM BREYTINGUM.

FYRIR

Yfirlit stærða, nýtingar og bílastæðafjöldi			
	1. áfangi	2. áfangi	3. áfangi
1. Stærð fyrir stækkun	6.239 m²	12.239 m²	16.239 m²
2. Nýbygging - stækkun	6.000 m²	4.000 m²	4.000 m²
3. Hámarksstærð ofanjarðar samtals	12.239 m²	16.239 m²	20.239 m²
4. Stærð lóðar	14.858 m²	14.858 m²	14.858 m²
5. Nýtingarhlutfall ofanjarðar	0,82 Nhl	1,09 Nhl	1,36 Nhl
6. Lónaður og vörugeymslur	3.850 m²	3.850 m²	3.850 m²
7. Skrifstofur og þjónusta	8.553 m²	12.553 m²	16.553 m²
8. Bílastæði 1 stæði á hverja	100 m²	39 stæði	39 stæði
9. Bílastæði 1 stæði á hverja	50 m²	171 stæði	251 stæði
10. Bílastæði samtals	210 stæði	290 stæði	370 stæði
11. Hámarksstærð bílajakjallara			8.000 m²
12. Hámarksstærð með bílajakjallara samtals			28.239 m²
13. Nýtingarhlutfall með bílajakjallara			1,90 Nhl

EFTIR



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

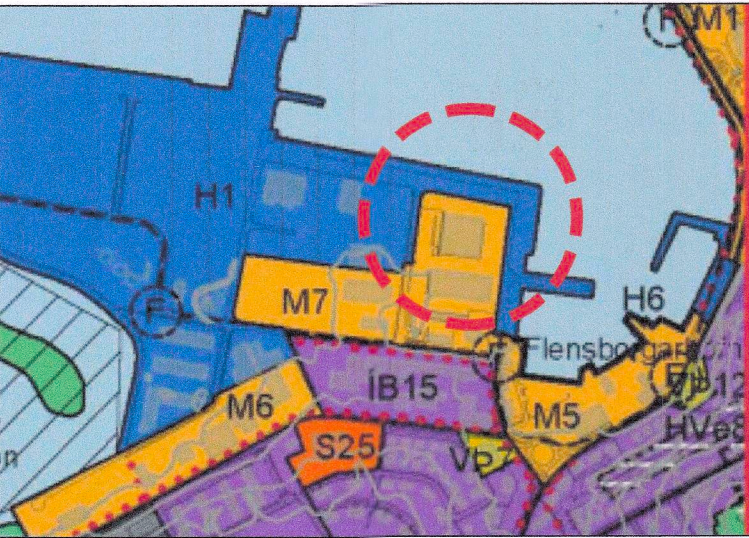
EFTIR

Yfirlit stærða, nýtingar og bílastæðafjöldi			
Byggingarmagn A-rými	Núverandi	Stækkun	Samtals
Matshluti 01	6.239,1 m²	1.200 m²	7.439 m²
Matshluti 02	4.080,2 m²	0 m²	4.080 m²
Nýir matshlutar 03 -	0,0 m²	14.600 m²	14.600 m²
Hámarksstærð ofanjarðar samtals	10.319,3 m²	15.800 m²	26.119 m²
Stærð lóðar	14.902 m²	14.902 m²	14.902 m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	0,69 Nhl	1,75 Nhl	
Leiðbeinadi skipting stærða við útreikning bílastæða			
	Núverandi	Stækkun	Samtals
Lónaður og vörugeymslur	3.850 m²	-1.200 m²	2.650 m²
Skrifstofur og þjónusta	6.469 m²	4.735 m²	11.204 m²
Hótel	0 m²	5.200 m²	5.200 m²
Íbúðir	0 m²	7.065 m²	7.065 m²
Bílastæði	Fermetrar	Samtals	
Hótel	1 stæði á hverja 200 m²	5.200 m²	26 stæði
Lön. geymsl. skrifst. þjón.	1 stæði á hverja 100 m²	13.854 m²	139 stæði
Íbúðir	1 stæði á hverja íbúð	7.065 m²	55 stæði
Bílastæði samtals			220 stæði
Hámarksstærð bílajakjallara/ bílahúss			8.000 m²
Hámarksstærð með bílajakjallara/bílahúsi samtals			34.119 m²
Nýtingarhlutfall með bílajakjallara/ bílahúsi			2,29 Nhl

SKÝRINGAMYNDIR

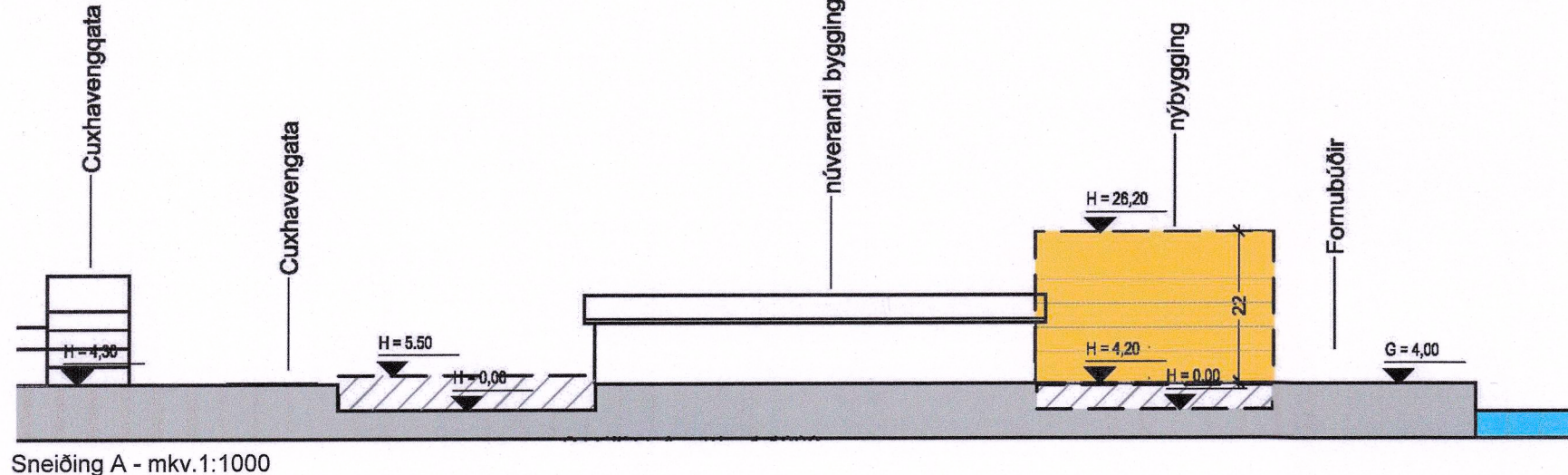


- BREYTINGAR**
- Breyting á umferð og aðkomu verður á þann veg að gerð verður gata nordan við lóðina þar sem gert er ráð fyrir einstefnu til vesturs með bílastæðum samsíða götu öðru megin. Jarðhæð skal vera inndregin á norðurhlíð meðfram einstefnu götu um 2m fyrir gangstétt.
 - Á lóðinni verður heimilt að vera með blandaða starfsemi með skrifstofum, verslun, þjónustu, hóteli og íbúðum/hótelíbúðum, á 5 hæðum auk bílajakjallara. Svæði þar sem heimilaðar eru íbúðir er sérmerkt.
 - Á því svæði í elsta húsinu, sem í dag eru vörugeymslur og lofthæð er næg, verður heimilt að byggja inn hæð/hæðir allt að 1.200m² fyrir skrifstofur eða þjónustu.
 - Í elsta húsinu á efri hæðum vesturenda, verður heimilt að innrétta allt að 11 íbúðir sem allar hafi glugga og svalir til suðurs og/eða vesturs. Svæði þar sem heimilaðar eru íbúðir er sérmerkt.
 - Á jarðhæð nýbyggingar verður heimilt að byggja veslun, skrifstofur eða þjónustu m.a. hótelmóttöku.
 - Á efri hæðum nýbyggingar verður heimilt að byggja skrifstofur og þjónustu og/eða hótél og allt að 44 íbúðir.
 - Í samræmi við önnur áform í endurskipulagningu hafnarsvæðisins á Flensborgarhöfn og í Óseyrarhverfi með samnýtingu bílastæða, er gert ráð fyrir að viðmið fyrir bílastæði skrifstofu- og þjónusuhúsnæðis lækki. Lágmarkskrafa fyrir skrifstofur og þjónustu verður 1 stæði á hverja 100m². Krafa fyrir hótélrými verður 1 stæði á hverja 200m² og krafa fyrir íbúðir verður 1 stæði á hverja íbúð.
 - Löð er stækkuð lítilliga á norðvesturhorni hennar, úr 14.858m² í 14.902m².
 - Með byggingarleyfissókn skal gerð grein fyrir byggingartæknilegum lausnum og/eða aðgerðum vegna starfsemi á svæðinu. M.a. vegna hljóðvistar og lyktar.
 - Hávaðavarnir íbúða: Hljóðeinangrandi gler og loftræsikerfi með hljóðgildrum í nýbyggingum. Með aðaluppdráttum nýbygginga skal fylgja með greinagerð og mælingar hljóðrágjafa vegna hávaða frá atvinnustarfsemi og skipakomum og hljóðkröfur íbúða miðaðar við það.
 - Lofthæðir íbúða: Taka skal mið af atvinnustarfsemi hafnarinnar við staðsetningu inntaka loftræsikerfa nýbygginga.
 - Vindstýring: Byggingar staðsettar með tilliti til ríkjandi vinda til að skapa skjól.
 - Twistefnuakstur skal vera tryggður á milli Fornubúða og Cuxhavengötu.
 - Við deiliskipulag þetta gildir eftirfarandi viðhengi - Umhverfismat áætlaða fyrir breytingu á deiliskipulagi Fornubúða 5, Suðurhöfn Hafnarfjarðar. Útgáfa 01, 12.03.2025
 - Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

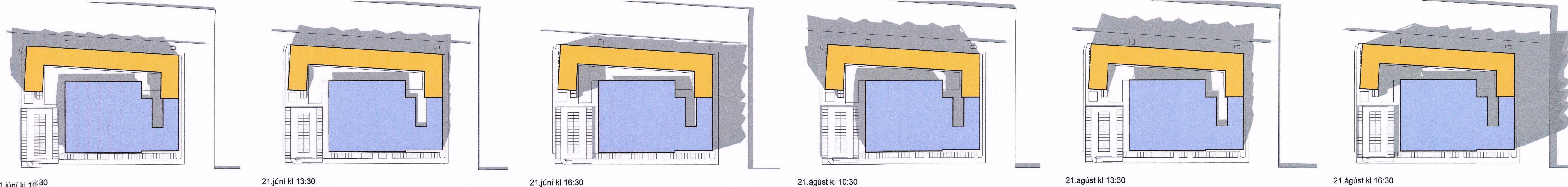


- TÁKN SKÝRINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
 - UMFERDARGATA, NETTÓBREIÐ
 - GÖNGUSTÍGAR
 - BIFREIDASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÓLDI
 - 0.0 m² FLATARMÁL LÓÐAR Í M2
 - LÓÐARMÖRK
 - ELDRI LÓÐARMÖRK
 - BINDANDI BYGGINGARLINA
 - LÓÐ INNAN 80 m HELGUNARLINU
 - BYGGINGAREITUR
 - BYGGINGAREITUR OLÍUEYMA
 - NÓVERANDI BYGGINGAR
 - MENISSTEFNA
 - BRÓTTÓ GÓLFLÖTUR BYGGINGAR
 - NÝTING LÓÐAR
 - SKIPULAGSREITIR
 - BYGGINGALÓÐIR
 - BYGGINGAREITUR INNAN 80m HELGUNARLINU
 - BYGGINGAREITUR BÍLASTÆDAHÚSS
 - NÓVERANDI BYGGINGAR
 - LEIÐBEINANDI FORM BYGGINGAR
 - SVÆÐI ÞAR SEM HEIMILAÐAR ERU ÍBÚÐIR

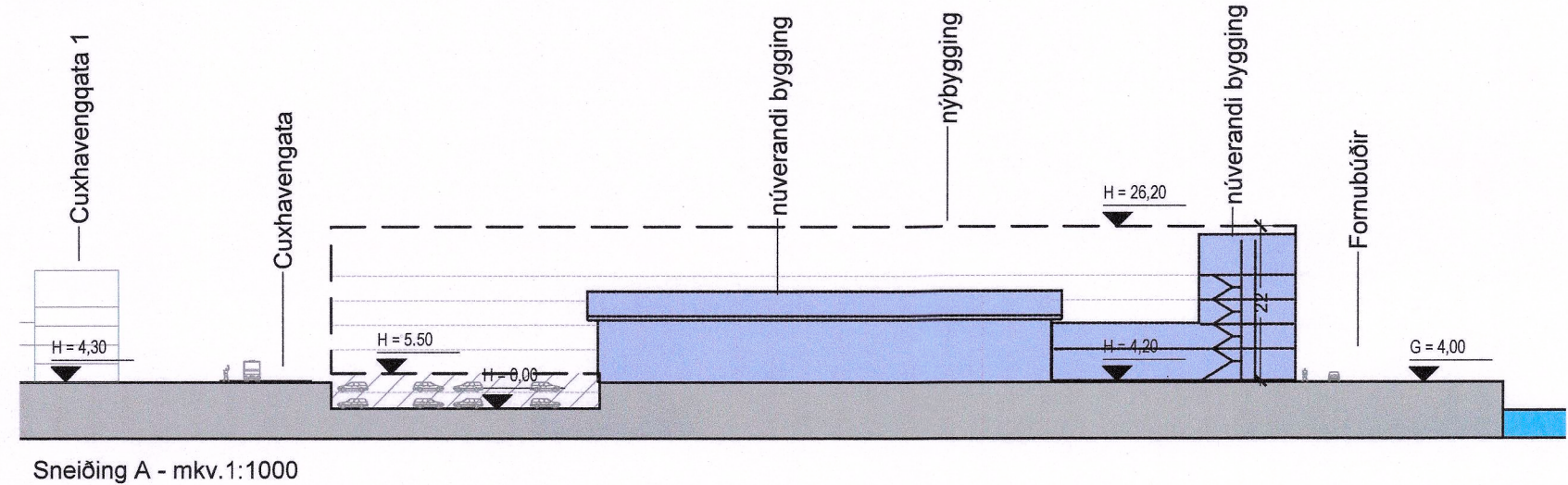
FYRIR



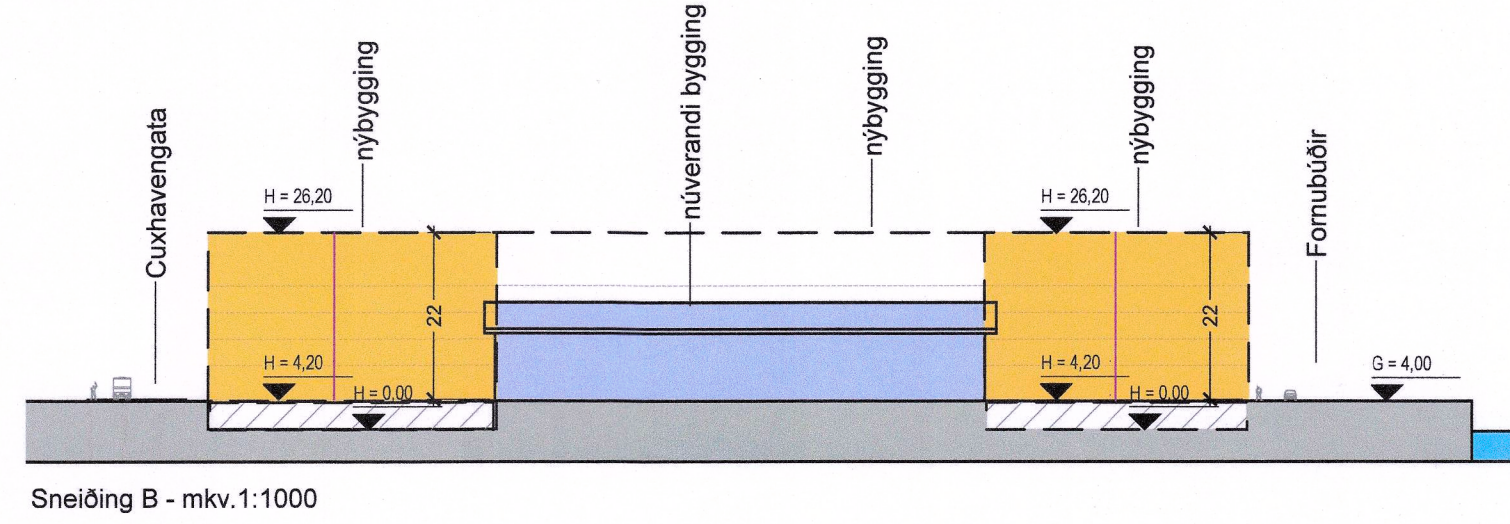
SKÝRINGARMYNDIR MEÐ SKUGGAVARPI



EFTIR



EFTIR



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 29. janúar 2025 og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 29. janúar 2025.

Tillagan var auglöst frá 17. febrúar 2024 með athugasemdafrest til 26. nóvember 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. júlí 2025.

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