



ÚTGÁFA 02 25.02.2025

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURHAFNAR

FLENSBORGARHÖFN

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Verkkaupi
Hafnarfjarðarbær
www.hafnarfjordur.is

Ráðgjafar
JVST bv
Kratonkade 1
3024 ES Rotterdam
The Netherlands

office@jvst.nl
www.jvst.nl

Batterið Architects
Hvaleyrarbraut 220
Hafnarfjörður
Ísland

www.arkitekt.is

Umferðar- og hljóðráðgjöf:
Mannvit
www.mannvit.is

Hafnarráðgjöf
Strendingur
www.strendingur.is

JVST



EFNISYFIRLIT

01 SAMÞYKKTIR OG GÖGN	05
1.1	05
1.2 Breytingar á greinagerð eftir auglýsingu	05
1.3 Gögn deiliskipulagsins	05
1.4 Fylgiskjöl	05
02 FORSENDUR	07
2.1 Skipulagssvæðið	07
2.2 Aðdragandi og skipulagsforsendur	07
2.3 Fornleifaskráning	08
2.4 Húsakönnun	08
2.5 Umhverfisskýrsla	08
2.6 Umferðarhávaði	10
2.7 Helstu viðfangsefni & markmið	10
2.8 Sjónlínur	11
2.9 Flensborg: saga og staðarandi	12
2.10 Starfsemi hafnarinnar	13
03 DEILISKIPULAGIÐ	20
3.1 Hugmyndafræði	20
3.2 Innblástur	22
3.3 Deiliskipulag og lóðir	24
3.4 Verslun og þjónusta	29
3.5 Göngu- og umferðarleiðir	30
3.6 Almennir skilmálar	34
04 SÉRSKILMÁLAR	40
Flensborgarstræti 1-3	42
Flensborgarstræti 2-4	46
Flensborgarstræti 5	50
Flensborgarstræti 6-10	54
Flensborgarstræti 7-9	58
Flensborgarstræti 11	62
Flensborgarstræti 12-16	66
Flensborgarstræti 13	70
Flensborgarstræti 15	74
Flensborgarstræti 18 og 20	78
Fornubúðir 8, 10 og 12	82
05 UMHVERFISMAT	86



01 SAMÞYKKTIR OG GÖGN

01 SAMÞYKKTIR

1.1

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010. Breytingin var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þ. _____ 2024

f.h. skipulags- og byggingarráðs og bæjarstjórn
Hafnarfjarðar þ. _____ 2024

Tillagan var auglýst frá _____ til _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þ. _____ 2024

1.2 BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

Útgáfa 01 – breytt eftir auglýsingu:
Fjölgað er íbúðum í Fornubúðum 8, 10 og 12, úr 7 í 26 íbúðir. Sjá töflur á bls. 41 og 83.
Einnig er skilmálum breytt fyrir Fornubúðir 8, 10 og 12 á bls. 85.

Útgáfa 02 - umhverfismati bætt við



Skipulagssvæðið séð úr norðvestri

1.3 GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag Flensborgarhafnar samanstendur af eftirtöldum gögnum ásamt fylguskjölum sem getið er í kafla 6:

- Greinargerð skipulags og byggingarskilmálar í A4.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000 í A1.
- Sneiðingar í mælikvarða 1:1000 í A1
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:1000 í A1.

1.4 FYLGISKJÖL

1. Flensborgarhöfn Hafnarfirði, Húsakönnun frá 2021 – Höfundur: starfsmenn Hafnarfjarðarbæjar
2. Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025
3. Flensborgarhöfn og hluti Suðurhafnar, Umhverfisskýrsla, Febrúar 2022, höfundur: VSÓ Ráðgjöf
4. Frummat á mengun jarðvegs, Flensborgarhöfn og Óseyrarsvæði í Hafnarfirði, Janúar 2022, höfundur: VSÓ Ráðgjöf
5. Flensborgarhöfn – umferðarhávaði, Hafnarfjarðarbær. 18.04.2023. Höfundur: Mannvit



Skipulagssvæðið auðkennt með gulri brotalínu



02 FORSENDUR

02 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Strandgötu, Fornubúðum og sjó. Fyrir svæðið er í gildi Deiliskipulag Suðurlhafnar þar sem svæðið, reitur 1 er skilgreindur undir hafsækna starfsemi. Stærð svæðis er u.þ.b. 4,4 ha. Deiliskipulagið tekur yfir ofangreindan reit sem fellur úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags.

2.2 AÐDRAGANDI OG SKIPULAGSFORSENDUR

Árið 2018 efndi Hafnarfjarðarbær til hugmyndasamkeppni í samstarfi við Arkitektafélag Íslands um rammaskipulag fyrir Flensborgarhöfn og Óseyrarsvæðið. Tvær tillögur báru sigur úr býtum. Vinningstillögurnar voru sameinaðar í eina sem síðar voru próaðar í breytingu á aðalskipulagi.

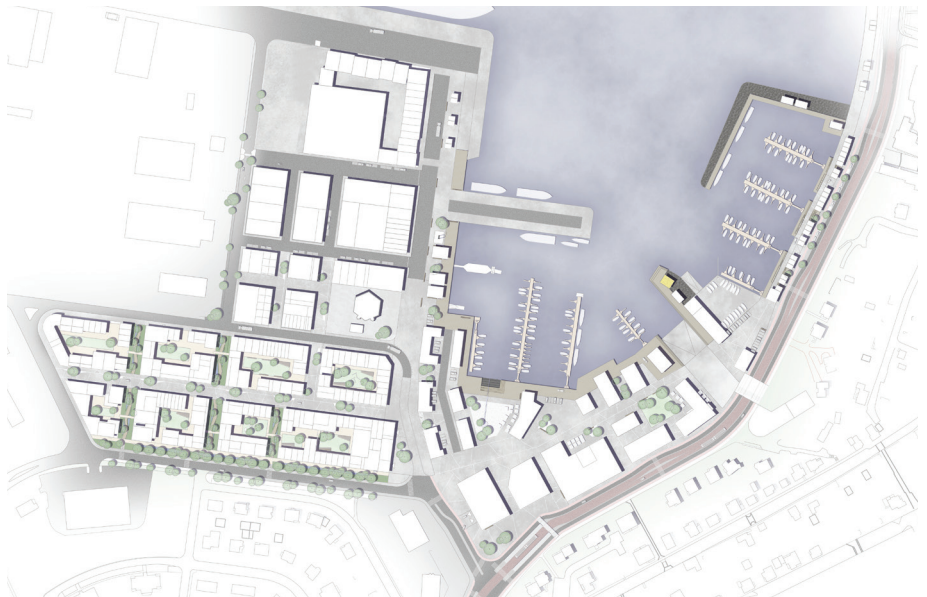
Markmið rammaskipulagsins var að auka samtvinnun bæjar og hafnar með þétttri og blandaðri byggð í sátt við aðliggjandi hverfi og hafnarstarfsemi. Stefnt var að því að skapa heildstæða byggð í anda sögunnar og þeirra umhverfisgæða sem eru fyrir hendi með breyttri landnotkun og bættri nýtingu innviða. Samþætt nálgun skipulagstillögunnar leggur áherslu á anda staðarins, hágæða almenningssvæði, aukið lífríki, græna samgöngumáta og fjölbreyttan arkitektúr.

Skipulags- og byggingarráð samþykkti tillögu rammaskipulags Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis, dags. 23. janúar 2020. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði var áður hluti af hafnarsvæði Suðurlhafnar. Með breytingu á aðalskipulagi sem öðlaðist 27. janúar 2023 er svæðinu breytt í miðsvæði M5.

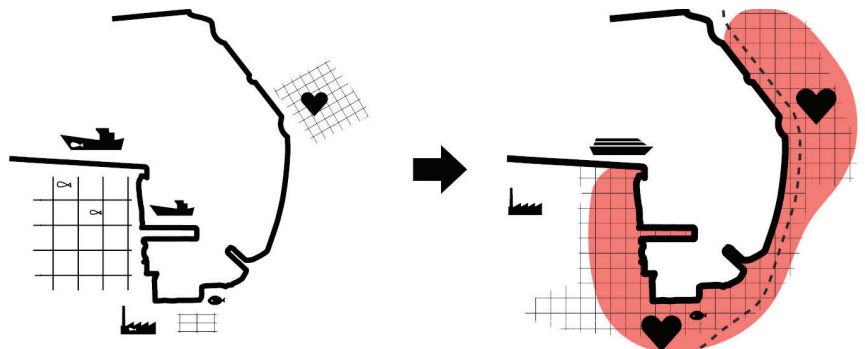
Aðalskipulagsbreyting fyrir svæðið er í anda Svæðisskipulags (SSH 2040), en þar er mörkuð stefna um að draga úr útpenslu byggðar og jafnframt er lögð áhersla á skilvirkar almenningssamgöngur. Þar koma fram áform um uppbyggingu samgöngu- og þróunarás á milli þéttbýliskjarna á höfuðborgarsvæðinu. Meðfram ás þessum er gert ráð fyrir hágæða almenningssamgöngum /borgarlínu, auk þéttingu og blöndun byggðar.



Rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis



Rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis



2.3 FORNLEIFASKRÁNING

Engar skráðar fornminjar eru á svæðinu en bent er á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar, 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

2.4 HÚSAKÖNNUN

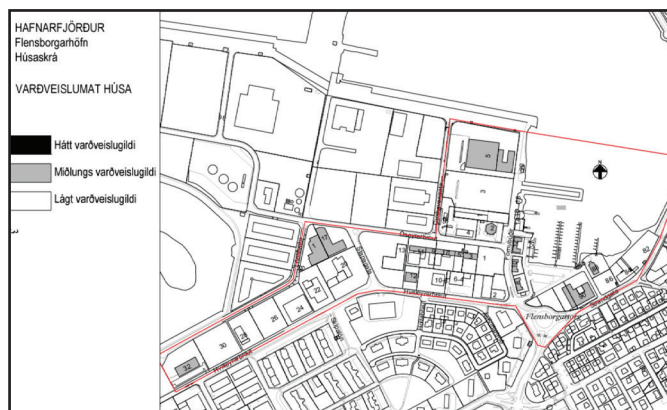
Gerð hefur verið húsakönnun fyrir svæðið, sjá fylgiskjal 1 með deiliskipulaginu:

„Flensborgarhöfn Hafnarfirði, Húsakönnun frá 2021.“

Húsakönnunin tekur til stærra svæðis en hér um ræðir. Hús sem liggja innan skipulagssvæðis eru byggð á árunum 1945 til 1998 og eru metin með varðveislugildi lágt og miðlungs.

Þó er það þannig að skipulagshönnuðir meta byggingar á svæðinu sem góða fulltrúa til að styðja við sögu og staðaranda svæðisins og leggja til að þeim verði öllum haldið, annað hvort í óbreyttri mynd eða endurbyggingu þar sem haldið er í fyrri útlitseinkenni.

Strandgata 84 er brunnin en minningu um dráttarbraut verður haldið áfram í fyrirhuguðu almenningssvæði.



Húsakönnun kort

2.5 UMHVERFISSKÝRSLA

Við gerð breytingar á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 – Hafnarsvæði – þétting byggðar, Suðurhöfn, Flensborgarhöfn og Hamarshöfn, var unnin umhverfisskýrsla sem m.a. fjallar um deiliskipulagsreit Flensborgarhafnar; „Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 – Flensborgarhöfn og hluti Suðrhafnar, Umhverfisskýrsla, Febrúar 2022“ höfundur: VSÓ Ráðgjöf. Skýrslan er fylgiskjal nr. 2 með deiliskipulaginu.

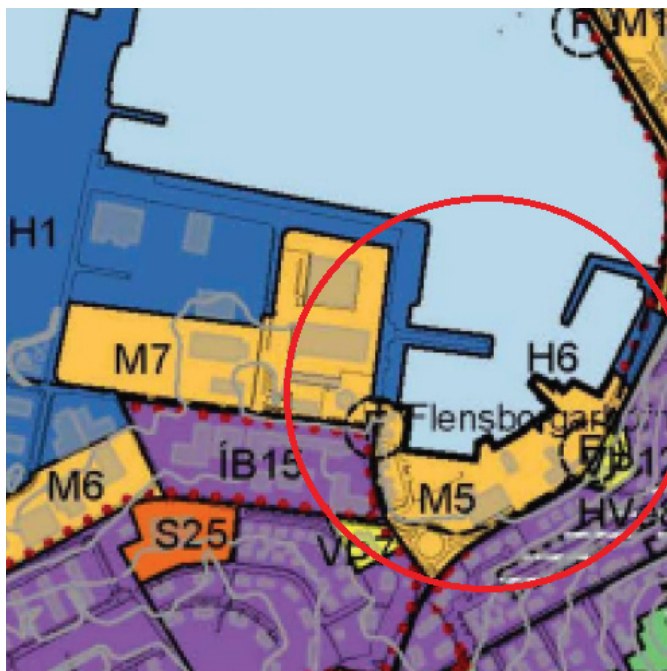
Í niðurstöðum umhverfismatsins segir meðal annars:

“Uppbygging verslunar, þjónustu, hafnarstarfsemi og íbúðarbyggðar á Flensborgarreit og í Óseyrarhverfi styður við þróun miðbæjar Hafnarfjarðar sem kjarnasvæðis og lifandi miðbæjar.”

“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. Sérstaklega þarf að huga að þessu á deiliskipulagsstigi.”

Valkostur við skipulagsbreytinguna er óbreytt ástand þar sem svæðið er iðnaðarsvæði með litlum þéttleika, hefur lítið aðdráttarafl fyrir almenning og takmarkar þróun miðbæjarsvæðisins.”

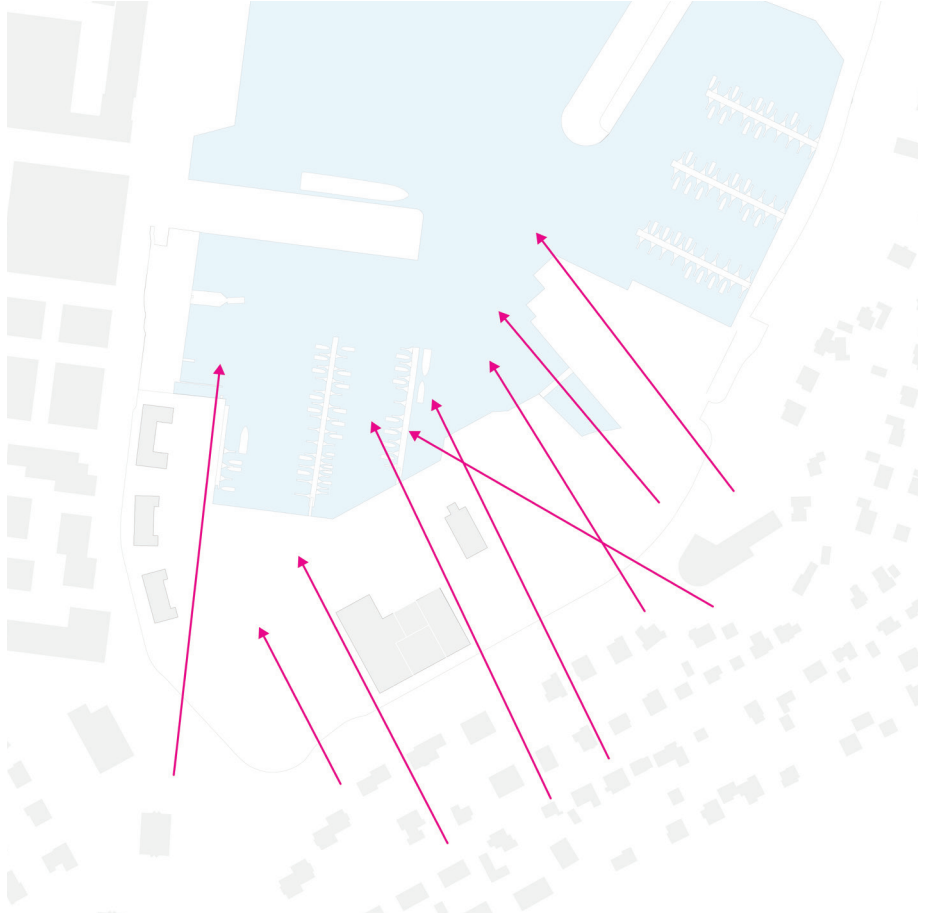


Úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025



2.8 SJÓNLÍNUR

Við hönnun Flensborgarhverfis skal taka tillit til nærliggjandi byggðar og umhverfis. Það er t.d. gert með því að tryggja sjónlínur í gegnum hverfið. Þar sem talsverður hæðarmunur er á landi svæðisins og aðliggjandi svæðis er víða möguleiki á að sjá yfir byggingar skipulagsins. Tekin eru dæmi hér til hliðar um sjónlínur frá núverandi byggð. Ein meginsjónlínan tryggir útsýni yfir gömlu dráttarbrautina og nýtt útivistarsvæði við sjóinn. Að auki gerir skipulagið ráð fyrir því að flestar byggingar næst sjó séu lægri en aðrar til að möguleiki sé að sjá yfir þær frá hverfinu og nærliggjandi byggð.



Sjónlínur frá núverandi byggð



Horft frá gömlu dráttarbrautinni



Horft á milli Suðurgötu 56 og 58



Horft á milli Suðurgötu 66 og 68

2.9 FLENSBORGARHÖFN: SAGA OG STAÐARANDI

Flensborgarhöfn í Hafnarfirði hefur í gegnum tíðina verið órjúfanlegur hluti sjávarútvegs og útgerðar í bænum. Þrátt fyrir að iðnaðarhlutverk svæðisins hafi verið vöðvað síðustu áratugina er ímynd hafntengdar starfssemi sýnileg á svæðinu og lifandi í hjörtum bæjarbúa.

Sjómannadagurinn er rótgróinn viðburður í sögu Hafnarfjarðar, allt frá árinu 1953. Þar gefst fólki tækifæri til heimsækja Hafnarfjarðarhöfn og kynnast þeirri menningu sem þar er boðið upp á, listasófn og fjölbreytta veitingastaði. Sjómannadagurinn undirstrikar mikilvægi sjávarútvegsins fyrir nærsamfélagið.

Merkustu mannvirki svæðisins eru annars vegar Íshús Hafnarfjarðar sem var áður öflugt hraðfrystihús og fiskvinnsla. Hins vegar slippurinn og dráttarbrautin sem eru síðustu minningarnar um skipasmíði og fjörutengingu í miðbæ Hafnarfjarðar frá dögum Bjarna Riddara.

Tillaga deiliskipulagsins einkennist af lífrænu skipulagi með lágreistum húsum og vistgötu sem hlykkist á milli og skapar fallega þorpsstemningu. Hús sem eru klædd timbri og málmklæðningum endurspeglar hefðbundnar byggingaraðferðir. Hallandi þök bæta við kraftmiklum karakter og opið byggðarmynstur tryggir sjónrænar tengingar við vatnið og eykur samspil hins byggða umhverfis og hafnarinnar. Þessir þættir stuðla saman að einstökum sjarma Flensborgarhafnar.



Drafnarlippur og Drafnarhúsið þar sem nú eru veitingastaðir og sjúkrahjálfun



Gömul loftmynd af Norðurbakka Hafnarfjarðarhafnar



Trébryggjur sem lágu yfir fjörumelina



Byggðarmynstur einkennist af lágreistum byggingum með risþökum og höfðu sterk tengsl við vatnskantinn.

2.10 STARFSEMI HAFNARINNAR

Flensborgarhöfn er líflæg smábátahöfn þar sem skemmtileg blanda smábátaútgerðar, frístundabáta og æskulýðs og félagsstarf setja mark sitt á mannlíf og yfirbragð svæðisins. Skipulagið tekur mið af því að lífið í nýju íbúða- og þjónustuhverfi verði samofið áframhaldandi starfsemi á höfninni þannig að sögu sjósóknar í Hafnarfirði sé viðhaldið og gerð góð skil. Í þessu felast mikil verðmæti sem halda skal í og taka tillit til við þróun og uppbyggingu skipulagsins.



Íshús Hafnarfjarðar



Núverandi aðstæður í Flensborgarhöfn. Hún er mikilvæg höfn fyrir báta í smáútgerð og frístundabáta



Yfirlitsmynd frá miðbæ Hafnarfjarðar. Austurgata og Fríkirkjan.



Strandgata. Hafnarborg, Einarsbúð og Hafnarfjarðarkirkja



Dráttarbrautin í Drafnarslippnum er síðasta fjörutengingin í miðbæ Hafnarfjarðar.



Íshús Hafnarfjarðar. Gert er ráð fyrir endurbyggingu þess þar sem verður fjölbreytt tilboð veitinga og þjónustu á fyrstu hæð og íbúða á efri hæðum.



Flensborgarhöfn er mikilvæg fyrir smábátaútgerð og frístundabáta



Fjölbreyttir veitingastaðir og þjónusta er nú í Drafnarhúsinu og mun styðja vel við nýtt skipulag.



03 DEILSKIPULAGIÐ





Skipulagssvæði ásamt helsta nágrenni



03 DEILISKIPULAGIÐ

3.1 HUGMYNDAFRÆÐI

Hugmyndin að skipulagi Flensborgarhafnar er innblásin af sögulegu byggðarmynstri Hafnarfjarðar og miðar af því að skapa lífræna tengingu á milli húsa og auðga mannlífið á milli þeirra. Í stað nútímalegrar uppbyggingar sem oft einkennist af reglufestu randbyggð með inngörðum og afgirtum lóðum er lögð áhersla á opið flæði og gott aðgengi um svæðið í heild sem leiðir af sér spennandi mannlíf, rými og aukna notkun.

“Hafnarteppið” og hafnarbakkinn - Yfirborð svæðisins

Lykilatriði í skipulaginu er hafnarteppið sem er sjónrænt samhangandi yfirborð svæðisins alls. Markmiðið er hægt sé að lesa og skynja svæðið sem eina heild þó að markað sé í yfirborðið fyrir vistgötu, lóðamörkum, bílastæðum og svo framvegis. Þetta samhangandi yfirborð tryggir samnýtingu svæðisins, fagurfræðileg gæði og ýtir undir tilfinningu fyrir samhengi húsa og útisvæða. Undantekningar frá hafnarteppinu verða gerðar til að fella inn græn svæði og þar sem starfsemi krefst aðgangsstýringar. Þetta verður nánar útlistað í sérskilmálum lóða. Þar sem svæðið mætir sjó er svo hafnarbakki. Trébryggja þar sem verða bekkir og fleira sem laðar að fólk í rólega göngutúra þar sem hægt er að fylgjast með starfseminni í höfninni og njóta nálægðar við sjóinn.

Umferðarásar

Kjarnin í umferðarskipulagi Flensborgarhafnar eru þrjár meginumferðaræðar.

Strandgata sem myndar skipulagsmörk til suðurs er megin umferðaræðin að og frá hverfinu. Í framtíðinni er gert ráð fyrir að Borgarlínan komist þar fyrir ásamt almennri bílaumferð, hjólandi og gangandi umferð.

Flensborgarstræti er samofin kjarna skipulagsins frá austri til vesturs. Strætið stuðlar að líflegu en notalegu umhverfi þar sem gangandi, hjólandi og ökutæki deila rýminu.

Meðfram höfninni er svo trébryggja sem er göngustígur sem býður upp á afslappað andrúmsloft með fallegu útsýni yfir höfnina og tækifæri til að njóta stundarinnar.

Torgin

Meðfram umferðarásunum eru almenningsrými sem lögð er sérstök áhersla á að fólk geti notið. Við stoppistöð almenningsgangna er torg sem tengist hugsanlegri matvöruverslun og ýmislegri þjónustu. Torgið framan við Íshúsið tengir Flensborgarstræti við bryggjustíginn og er aðal kennileiti og samkomustaður svæðisins. Slippsvæðið og gamla dráttarbrautin er síðasta fjörutengingin í miðbænum og þar er hægt að upplifa nánd við sjóinn. Kennileiti er staðsett á jaðri skipulagsins og er ætlað að laða að fólk til að upplifa höfnina frá öðru sjónarhorni.

Sjónlínur

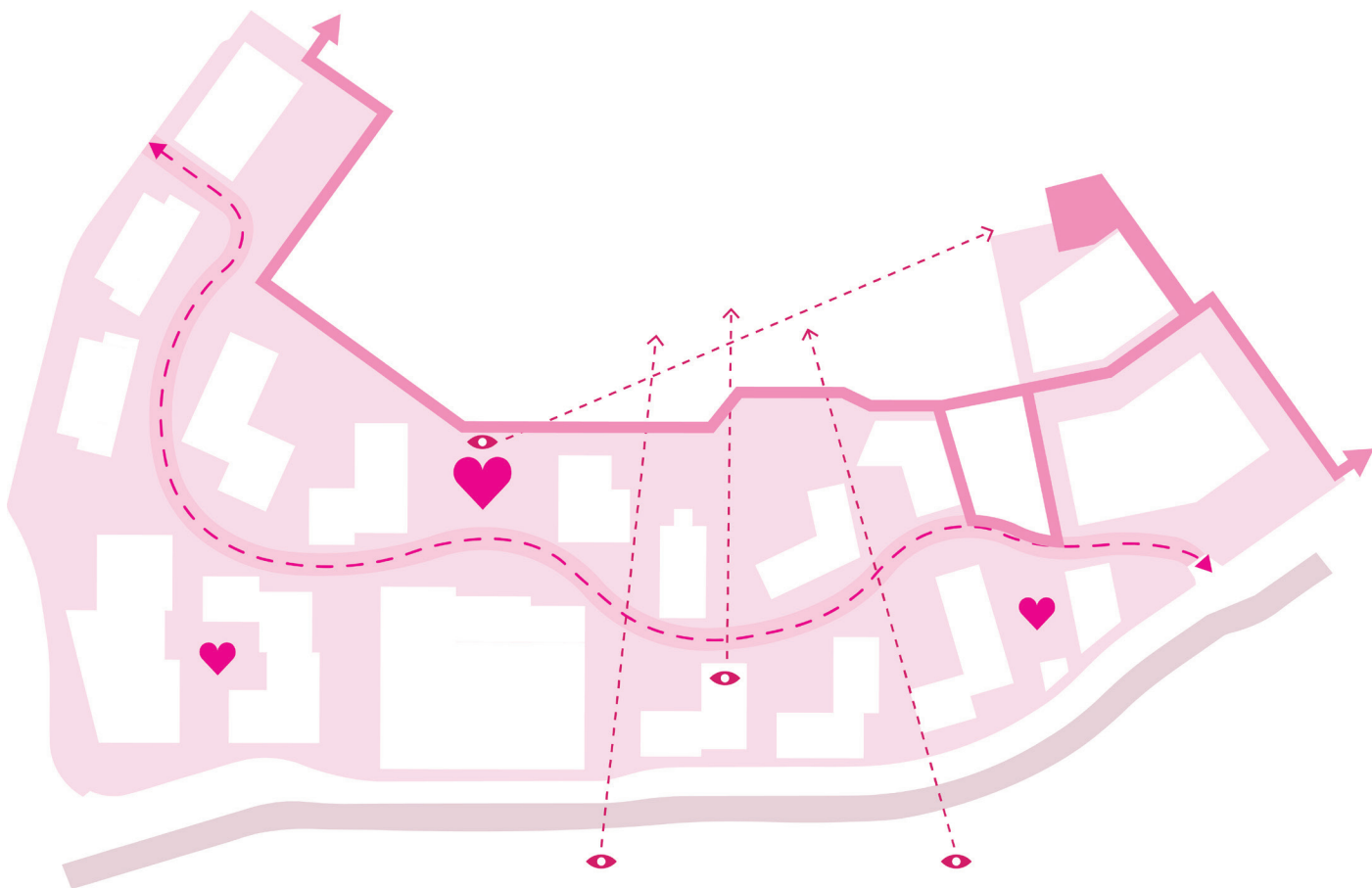
Að viðhalda sjónlínunum í gengum Flensborgarhöfn er eitt af lykilatriðum skipulagsins. Þær tryggja að íbúar og gestir hafi skýra tengingu við höfnina og eykur jákvæða upplifun. Þetta miðar einnig að því að lágmarka eins og hægt er skerðingu útsýnis nálægrar byggðar.



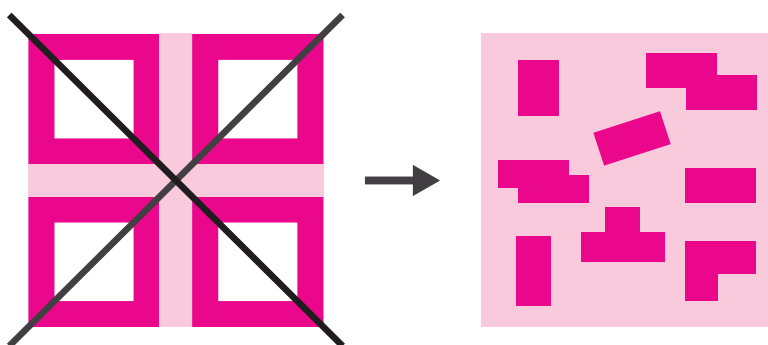
Söguleg mynd af Flensborgarhöfn og Drafnarslipp



Dæmi um mögulegt hafnarteppi



Hugmyndafræði deiliskipulags



Skýringarmynd - frá randbyggð að lífrænni uppbyggingu

3.2 INNBLÁSTUR

Arkitektúr

Til að veita innblástur fyrir hönnun bygginga innan Flensborgarhafnar eru stemningsmyndir. Myndirnar sýna dæmi um m.a. líti, efni, þakgerðir og framhliðar. Byggingastíllinn getur verið hefðbundinn eða nútímalegur með skírskotun í söguna. Myndirnar eiga aðeins að veita innblástur en eru ekki takmarkandi eða bindandi.



Uppbrot í áferð og efnum til að spila með áhrif ljóss og skugga.



Áhugaverðir inngangar, fjölbreytt þök og litríkar framhliðar



Notkun á mismunandi viðartegundum og áferðum til að búa til andstæður



Málaðar húshliðar í mismunandi litum



Hljír náttúrulegir tónar með áhugaverðum áferðum

Opin svæði og landslagshönnun

Almenningsrými Flensborgarhafnar einkennist fyrst og fremst af "hafnarteppinu"/ yfirborðinu sem tengir svæðið saman. Þó er mikilvægt að brjóta upp mynstrið á völdum stöðum með trjágróðri og innrömmun ákveðina svæða. Skýrustu mörkin verða á milli hafnarteppisins og trébryggjunnar. Á svæðum sem skilgreind eru sem opin svæði þ.m.t. lóðum er heimilt að hafa allt að 20% af flatarmáli útisvæðis úr öðrum yfirborðsefnum. Þetta á við um gróðurfleti sem gætu nýst sem blágrænar ofanvatnslausnir. Leyft er að leggja yfirborð með eigin mynstri en þó með samskonar efni og annars í hafnarteppinu með þeim skilyrðum að fólk þurfi að skilja samfellu á svæðinu.



Trjágróður er mikilvægur fyrir umhverfið og örvar notkun svæðisins. Hefur góð áhrif á vindafar.



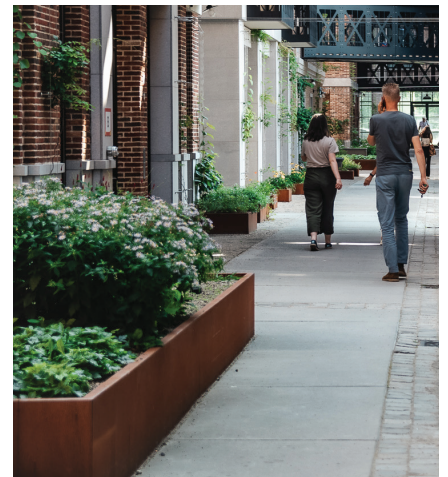
Fjölbreytileiki í gróðri og grænum svæðum skapar áhugaverð almenningsrými.



Hægt er að nota litatóna efna til að undirstrika ákveðin svæði



Lágur gróður er oft næginlegur til að skapa tilfinningu fyrir sérými



Notkun á efnum tengd iðnaði mynda hugrenningartengsl við sögu svæðisins

3.3 DEILISKIPULAG OG LÓÐIR

Staðareinkenni og núverandi starfssemi

Þróun og uppbygging svæðisins er bundin skýrum ytri aðstæðum sem þarf að taka tillit til og vinna með svo hægt sé að skapa óslitið og aðgengilegt umhverfi. Mikilvægt er að núverandi starfssemi hafnarinnar haldi áfram og verði samofin nýju og fjölbreyttu mannlífi svæðisins.

Leitast verður við að halda í byggingar á svæðinu eins og kostur er. Að öðrum kosti verði þær endurbyggðar í svipaðri mynd. Verbúðarhúsin við Fornubúðir, Íshús Hafnarfjarðar og Siglingaklúbburinn Þytur eru órjúfanleg arfleið svæðisins og eru lykilatriði í uppbyggingunni.

Dráttarbraut gamla slíppsins verður áberandi á svæðinu og viðheldur beinni tengingu við sjóinn. Þessi síðasta fjörutenging bæjarins verður eitt af hjartarýmum og tengir iðnaðarsögu svæðisins við framtíð þess sem lífflegt borgarrými. Ljósamöstur sem fyrir eru á höfninni verða færð til og aðlöguð að nýju skipulagi.

Meðfram nýjum bryggjukantni þarf að vera 6 metra breitt athafnasvæði. Það er nauðsynlegt svo að hægt sé að þjónusta báta í höfninni og tryggja áframhaldandi starfssemi. Fyrirhuguð stoppistöð almenningssamgangna er mikilvæg samgögnutenging fyrir hverfið. Hún skiptir sköpum í skipulagi og eflir aðgengi og tengingu fyrir svæðið.

Siglingarklúbburinn hefur þörf fyrir umtalsverða lóðarstækkun og beina tengingu að sjó. Þetta er nauðsynlegt svo auðvelt sé að sjósetja ýmsar tegundir báta og styðja við starfssemi klúbbsins.

Ofantaldir þættir mynda saman þau ytri skilyrði sem taka þarf tillit til við hönnun og þróun skipulagsins. Með það að markmiði að tryggja þarfir hafnarinnar og að saga svæðisins fléttast inn með uppbyggingu lífflegs íbúða- og þjónustusvæðis.



Íshús Hafnarfjarðar



Slippurinn

- | | |
|---|--|
|  Núverandi byggingar |  Almenningsamgöngur |
|  Núverandi ljósamöstur |  Hæðarlínur |
|  Ný staðs. ljósamastra | |

Hönnunargögn

Byggingarreitir

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu í deiliskipulagsupprætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. loftræsti- og reykfáfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbýggingar mega ná 0,6m 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. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjálsl.

Lóðir

Lóðamörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsupprætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal vera í samræmi við deiliskipulag og skal lóðarhönnun lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir lóðarmörk. Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þau séu í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagsskilmála og hæðartölur skv. mæliblaði. Ekki er heimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum. Smáhýsi á lóð eru ekki heimil. Samræma skal alla útilýsingu á skipulagsreitnum. Við hönnun hennar skal þess sérstaklega gætt að hún valdi ekki glýju eða truflun inn í íbúðirnar.

Hönnun og Uppdrættir

Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblöß, hæðarblöß og skilmálar þessir segja til um.

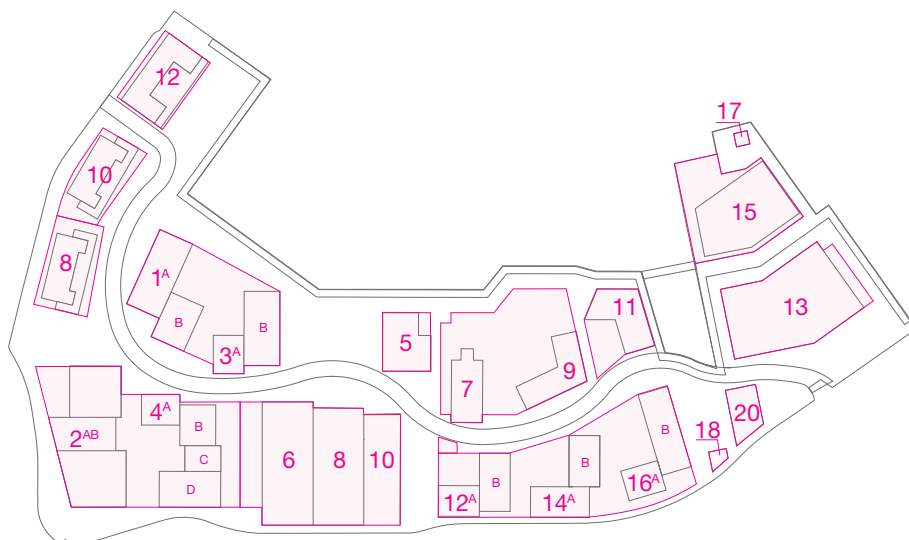
Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, afmörkun sérafnotareita og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Hafa skal samráð við umhverfis- og skipulagssvið við hönnun lóðar þar sem samræma skal hana öðru yfirborði á svæðinu. Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi í byggingarlýsingu. Auglýsingaskilti skulu ekki hafa truflandi áhrif, s.s. vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar. Sækja þarf um leyfi hjá byggingarfulltrúa fyrir auglýsingaskiltum í hverfinu.

Mæli- Og Hæðarblöß

Mæliblöß sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Hæðarblöß sýna hæðir á lóðarmörkum, viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk og hámarkshæð húsa sem er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblößum.

	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
	NÝ LÓÐAMÖRK
	ELDRI LÓÐAMÖRK
	NÚVERANDI STRANDLINA
	BYGGINGARREITUR OG MÆNISSTEFNA
	BYGGINGAR SEM MEGA VÍKJA
	NÚVERANDI BYGGÐ
	GÖNGUSTÍGAR / TORGSVÆÐI
	SÉRAFNOTAFLETIR
	GÖNGUSTÍGAR
	REIÐHJÓLASTÍGAR
	VISTGÖTUR
	GÖTUR
	BRYGGJUKANTUR
	TORGSVÆÐI
	HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
	LÓÐARNÚMER OG FJÖLDI HÆÐA 3 hæðir og kjólar
	INN- OG ÚTKEYRSLA BÍLAKJALLARA leiðsýning
	DJÚPGÁMAR FYRIR SORP leiðsýning
	BÍLASTÆÐI
	BIDSTÖÐ STRÆTISVAGNA
	TRÉ
	DREIFISTÖÐVAR RAFMAGNS leiðsýning
	LJÓSAMASTUR
	BIRÐGATANK

eytingar á deiliskipulagsupprætti eftir auglýsingatíma:
Þrú skipulagssvæðis færð þannig að gatnamót Fornubúð
randgötu verði öll innan skipulagssvæðisins.

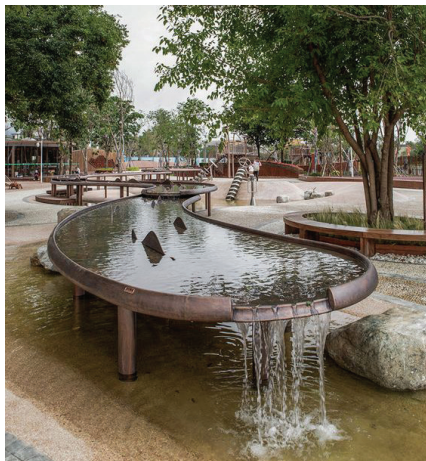


Lóðir og þróunarreitir með lóðarnúmerum

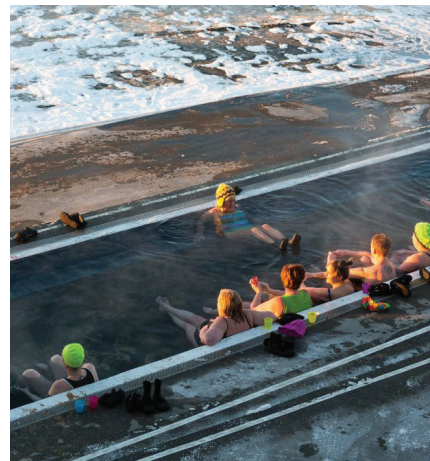


3.4 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

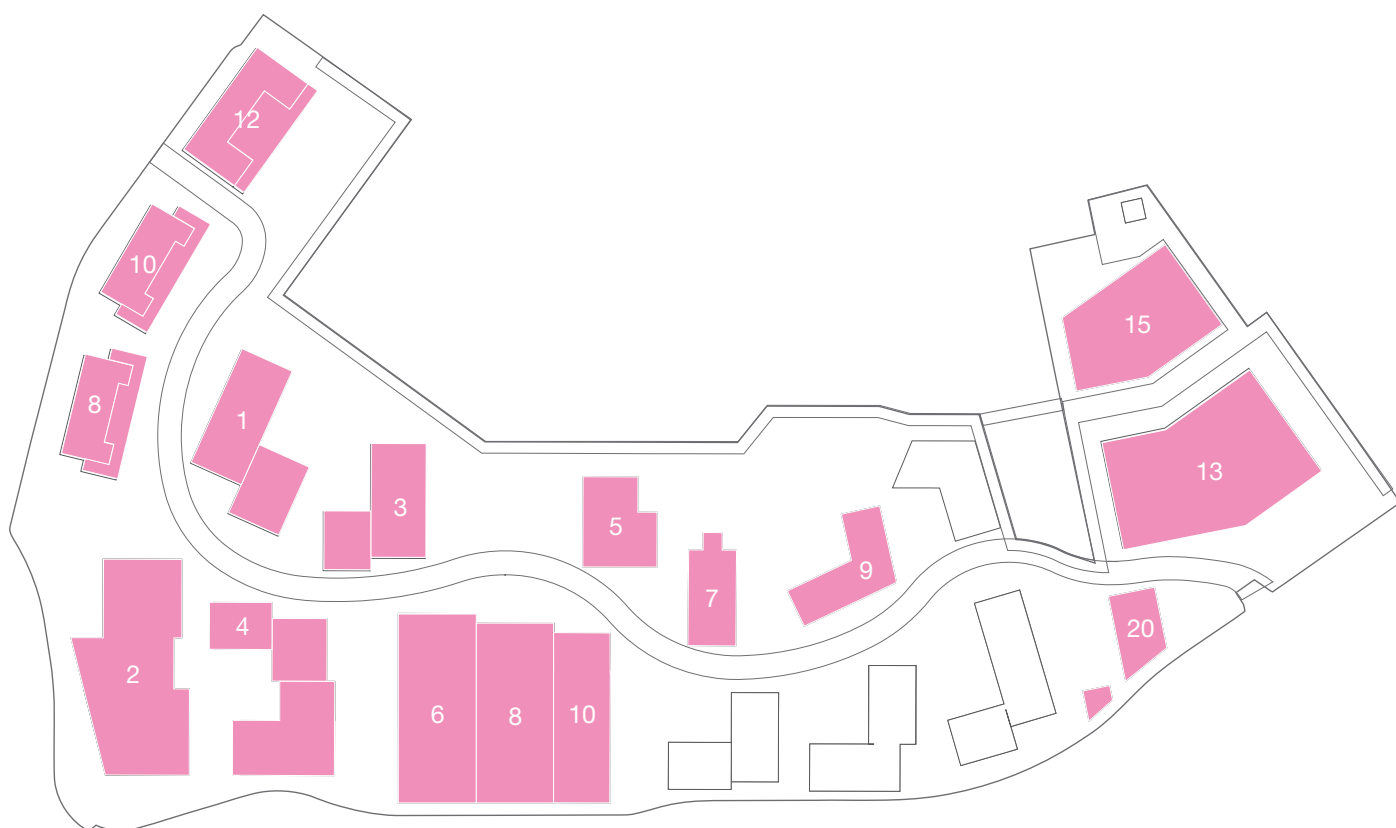
Almennt er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð bygginga þar sem fjölbreytt þjónusta verður höfð að leiðarljósi. Þar má nefna kaffihús, veitingastaði, smávöruverslanir o.þ.h. Öll leyfisskyld starfsemi í hverfinu þarf að uppfylla skilyrði sem Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis setur fyrir mögulegri mengun, s.s. vegna hávaða og lyktar. Skilmálar er varða verslun, þjónustu og atvinnulíf á svæðinu tekur mið af því að vera staðsett í blandaðri byggð og munu leyfi og annað miðast við það. Skýr aðgreining skal vera á milli atvinnustarfsemi á jarðhæð og efri hæða sem eru íbúðir (innngangar, geymslur, önnur rými, lagnir o.s.frv.). Salarhæð verslunar og þjónustuhúsnæðis á jarðhæðum skal að lágmarki vera 4m.



Endurbygging dráttarbraut slíppsins gefur möguleika á líflægum leikvelli þar sem arfleið svæðisins er í fyrirrúmi

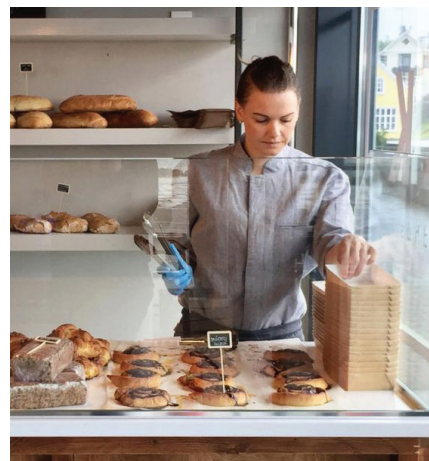


Heilsulindin hefur áberandi hlutverk í skipulaginu og mun laða að gesti



Yfirlit yfir þjónustu fyrir almenning

■ Þjónusta og verslun



Starfsemi innan- og utanhúss. Fjölbreytni í í verslun og þjónustu hefur jákvæð áhrif á mannlíf svæðisins. Hvatt er til tenginga og hugrenningartengsla við sjósókn.

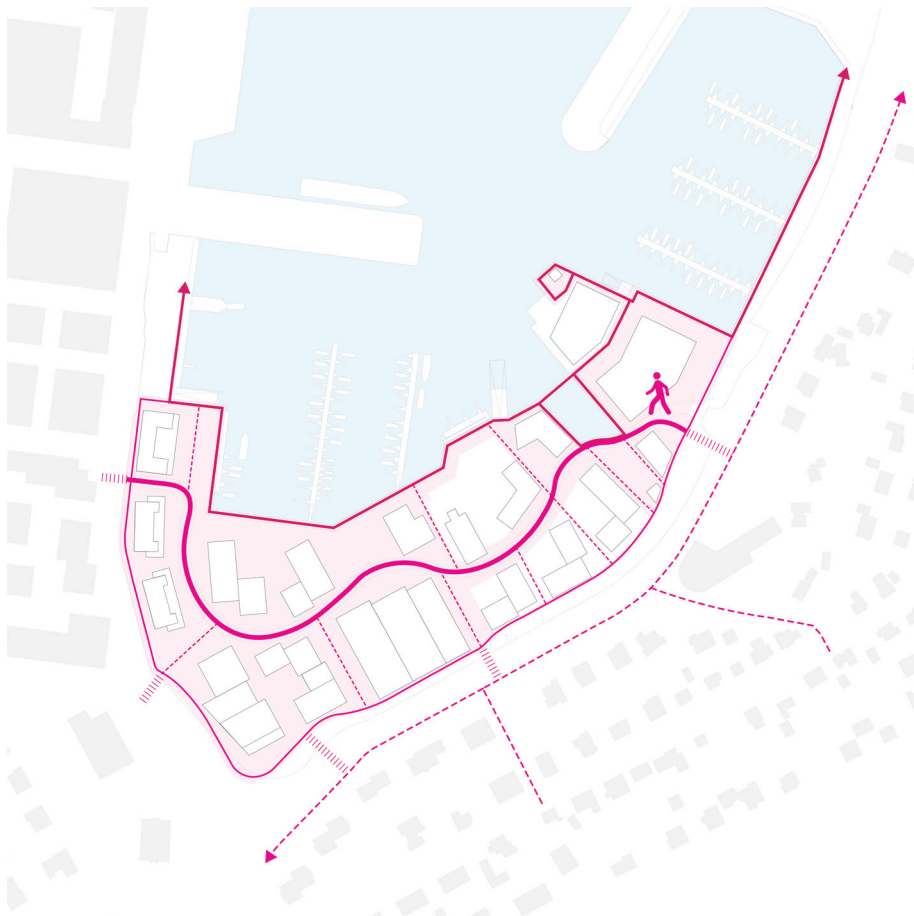
3.5 GÖNGU- OG UMFERÐARLEIÐIR

Ýmsar aðkomuleiðir eru að byggðinni fyrir gangandi, akandi og hjólandi umferð og er hugmyndin að hún verði framlenging á miðbæjarsvæði Hafnarfjarðar. Mikil atvinnustarfsemi og þjónusta verður á svæðinu og er því mikilvægt að skapa gott aðgengi fyrir alla, hvort sem vegfarendur eru á ferðalagi í gegnum svæðið, eru að sækja þangað þjónustu eða eru að nýta almenningssýmin.

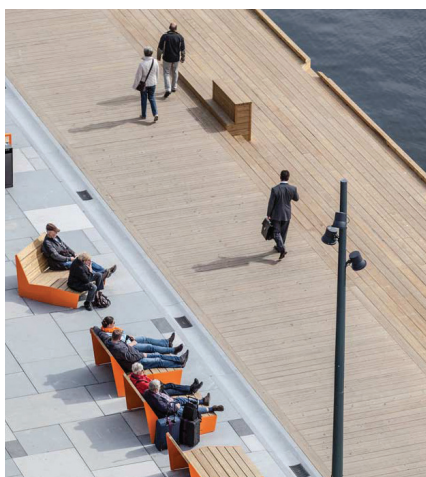
Gangandi umferð

Flensborgarstræti verður hryggjarstykki hverfisins og sker það frá austri til vesturs í hlykkjóttri vistgötu þar sem gæði umhverfis og almenningssýma tvinnast inn í upplifun vegfarenda. Með notkun á gróðri, trjám og áhugaverðum almenningssýmum er hugmyndin að leiða vegfarendur inn á svæðið. Að auki er hægt að ganga og hjóla meðfram Strandgötu og meðfram sjónum með útsýni yfir smábátahöfnina og starfsemina þar. Byggingar í suðvesturhorni svæðisins taka mið af legu hágæða almenningssamgangna og eru því staðsettar í ákveðinni fjarlægð og skapa þannig almenningssými þar á milli. Einnig verður sterk tenging á milli stoppistöðvar og Flensborgarstrætis með opinni gönguleið.

Þverunum yfir Strandgötu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur verður fjölgað. Á opnum svæðum verður sérstaklega gætt að aðgengi fyrir sjónskerta og leiðarlínur og litaval á yfirborði nýtt til að veita þeim upplýsingar og beina í gegnum svæðið.



Gönguleiðir innan skipulagsins



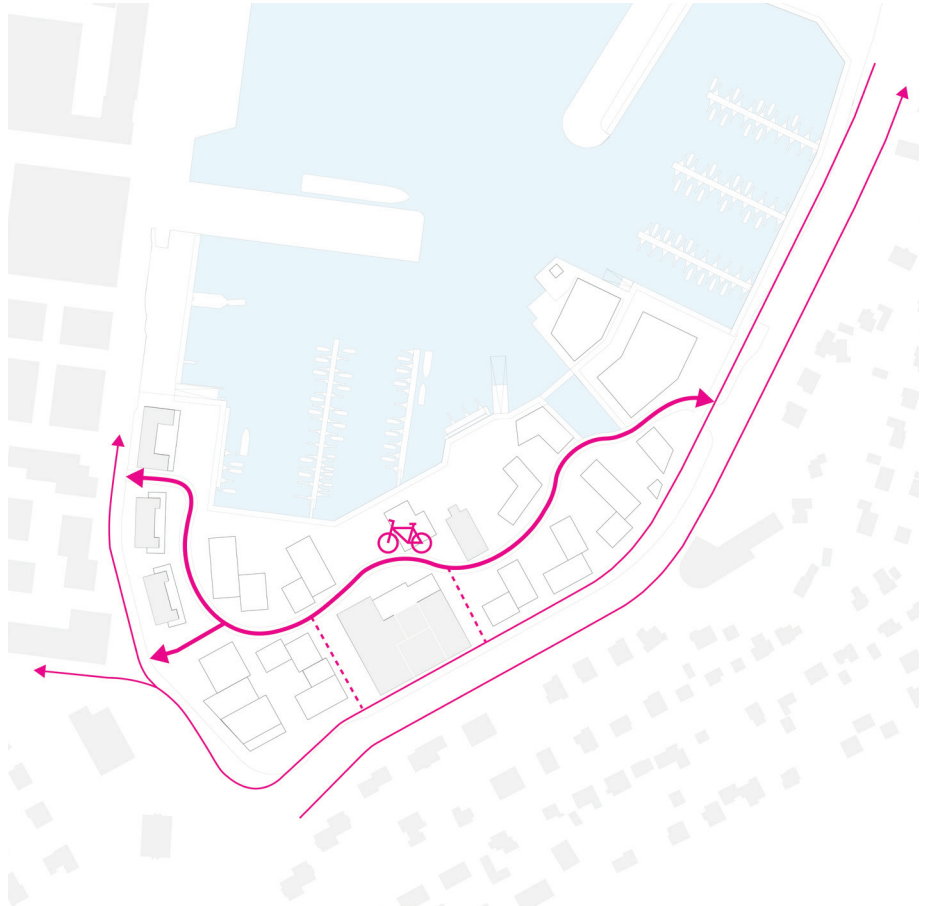
Bryggjukantur mætir hafnarteppi



Fig.3.30: Dæmi um hafnarteppi (borgargólf)

Hjólreiðar

Hjólástæði eru bæði innan lóða og í göturýmum og eftir atvikum í bílakjöllurum. Hjóla- og vagnageymslur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Í þeim tilvikum sem hjólástæði eru í bílakjöllurum skal aðskilja umferð að þeim frá umferðarleiðum ökutækja. Gera skal grein fyrir útreikningi á fjölda og staðsetningu hjólástæða á aðaluppdráttum. Gera skal ráð fyrir 0,5 hjólástæðum fyrir hverja íbúð 80m² eða minni og 1 hjólástæði fyrir stærri íbúðir. Gera skal ráð fyrir 1 hjólástæði á hverja 200m² atvinnuhúsnæðis.



Hjólaleiðir innan skipulags. Gert er ráð fyrir hraðleið hjólandi á hjólástígum á Strandgötu



Dæmi um hólástæði



Sambland hjólástæðis og gróðurs

ráð fyrir að gera skuli grein fyrir þessum innviðum í skipulagsáætlunum (uppdráttur/ greinargerð). Loks skal gert ráð fyrir þeim og tilheyrandi kvöðum í lóðarleigusamningum.

Rafveita

Innviðir rafveitu eru stofnstrengir, aðveitustöðvar, dreifikerfi, dreifistöðvar, götuskápar og heim-lagnir. Almennt fylgir dreifikerfið skipulagi gatna, en getur eftir atvikum þurft að fara um lóðir einstakra fasteigna og hvíla kvaðir á lóðum vegna þessa og vegna heimlagna. Þá gilda tæknilegir tengiskilmálar rafveitna og skilmálar veitunnar um tengingu einstakra eigna við veituna.

Kvaðir

Í kvöðum vegna innviða fellast fyrst og fremst lagnastæðið ásamt tilheyrandi helgunarsvæði og heimildir til reksturs, viðhalds og endurnýjunar á lögnum án sérstakra bóta vegna þess enda gangi HS Veitur frá langastæðum með eðlilegum hætti. Óheimilt er að hylja lagnaleiðir með mannvirkjum þannig að aðgengi sé hindrað, s.s. með steptum stöttum, sólþöllum o.s.frv. Sé það gert eru ekki greiddar bætur vegna þessara mannvirkja þurfi að rjúfa þau vegna viðhalds og endurnýjunar dreifikerfi, þ.m.t. heimlagna.

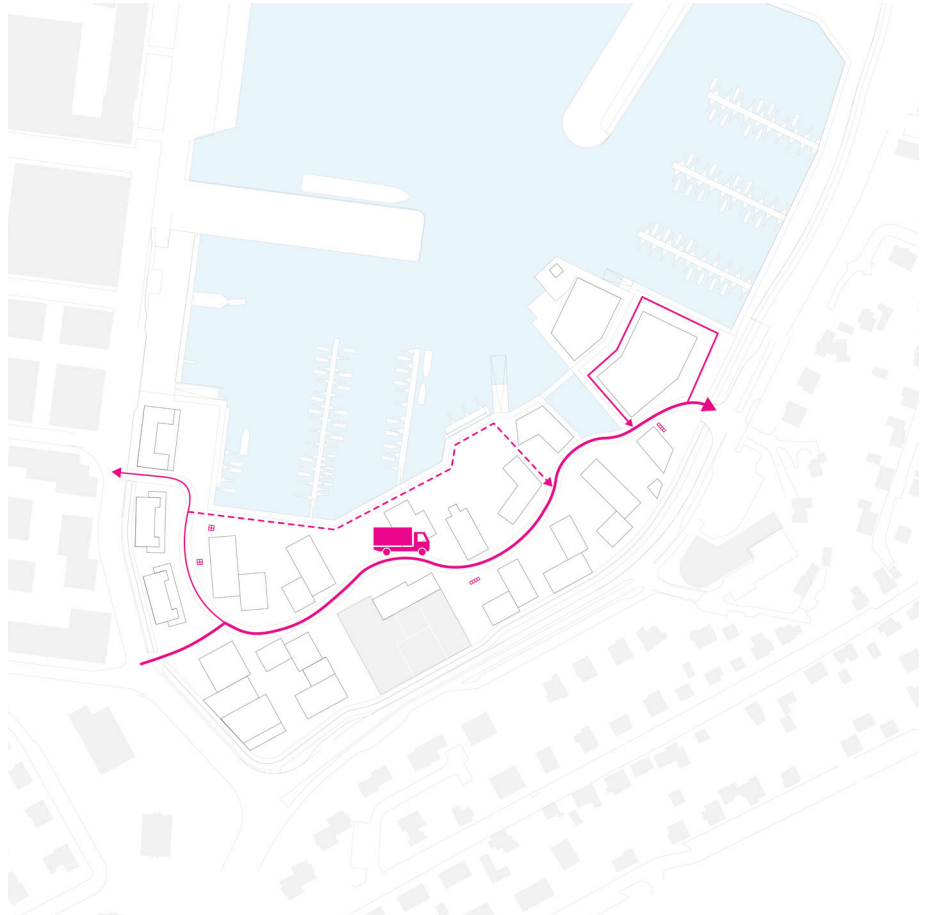
Samráð-samkomulag um flutning lagna og greiðslu kostnaðar

Væntanlegir framkvæmdaaðilar og/eða lóðarhafar skulu hafa fullt samráð við HS Veitur vegna ofangreindra innviða. Feli skipulagsáætlun í sér að verið er að þétta byggð eða byggja upp í þegar skipulögðu svæði sem kalla á breytingar á legu innviða, skal framkvæmdaraðili og/eða lóðarhafi ganga frá samkomulagi við HS Veitu um flutning lagnanna og greiðslu kostnaðar vegna þess.

Staðsetning og umfang dreifistöðva skal getið í eignaskiptasamningi. Í dag er ein dreifistöð rafmagns á reitnum á lóðinni Flensborgarstræti 16b. Tryggja skal að rekstur hennar haldist óraskaður þar til önnur veitustöð hefur tekið yfir hlutverk hennar.

Sorphirða/djúpgámar

Staðsetning djúpgáma/djúpgámaloða er tilgreind á deiliskipulagsuppdrætti og eru þeir á sérlóðum. Lóðirnar verða tengdar öðrum lóðum á svæðinu og sameign þeirra. Lóðarhafar sjá um uppsetningu djúpgáma og eru eign þeirra. Staðsetning þeirra á



Aðkoma fyrir viðhald og þjónusta báta um 6m athafnasvæði

uppdrætti er leiðbeinandi að því leiti að hliðra má samstæðum til samræmis við hönnun bygginga að hámarki 4 metra. Aðgreining skal vera á milli sorpláta atvinnuhúsnæðis og djúpgáma íbúðarhúsnæðis. Úrgangur frá starfsemi á jarðhæð á ekki að valda efri hæðum vanda s.s. vegna sjón-, hávaða-, fok- og lyktarmengunar eða aðkomu fugla, meindýra eða katta. Fjarlægð frá ystu brún gámsins í húsvegg eða fastan hlut, s.s. lampaskerm, ljósastaur eða krónu trés, skal vera að lágmarki 2 m upp í 12 m hæð, af öryggisástæðum við tæmingu gámana. Djúpgámar neðanjarðar skulu vera að lágmarki 3 m frá lögnum og 5 m frá spennistöð. Halli á svæðinu þar sem hirðubíll stendur við losun má ekki vera meiri en 1,5% í þverhalla og 5% í langhalla. Æskilegt er að hirðubíll geti ekið í burtu án þess að bakka. Ekki skal staðsetja gáma þannig að við hirðu sé göngu- og/eða hjólaleið undir krana við losun gáma. Tryggja skal gott aðgengi og aðstöðu til sorpsflokunar til þess að draga úr úrgangi sem fer til urðunar. Tryggja skal að heimilissorp verði að minnsta kosti flokkað í fjóra flokka. Móttaka á sorpi frá

smábátabyrggjum í Flensborgarhöfn skal vera í djúpgámum. Þeim skal komið fyrir í bryggjusvæði samkvæmt uppdrætti.

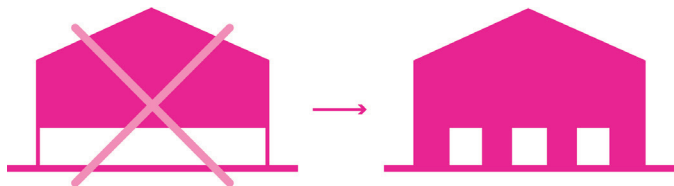


Djúpgámar

3.6 ALMENNIR SKILMÁLAR

Arkitektúr

Veitt er töluvert frelsi til hönnunar bygginga innan Flensborgarhafnar. En til að tryggja að samhengi, gæði og að sýn sipulagshöfunda nái fram eru settar nokkrar almennar leiðbeiningar.



Jarðhæðir

Mikilvægt er að lokuð klæðning framhliða sé á öllum hæðum en á sama tíma er mikilvægt að verslunar- og þjónusturými aðgreini sig og séu opin og aðlaðandi. Glerfletir jarðhæðar skulu vera á bilinu 40-60%.



Dæmi um jarðhæðir



Inngangar

Inngangar bygginga eiga að veita skjól fyrir veðri og vera vel sýnilegir. Til að ná þessu fram skulu a.m.k aðalinngangar vera inndregnir með möguleika á að bæta við skyggni.

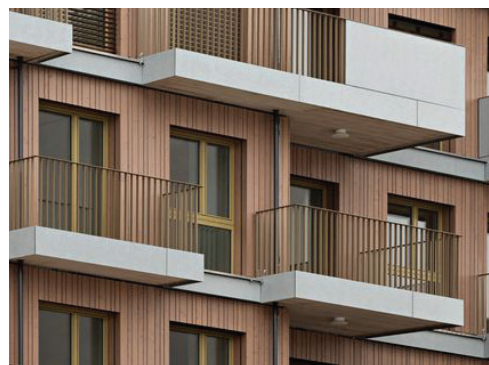


Dæmi um innganga



Svalir

Hvatt er til þess að svalir íbúða snúi út í almenningsrými þar sem það hentar m.t.t. sólaráttar. Til að svalir séu nothæfar er leyft að þær standi allt að 1,8m út frá hlið hússins en þó ekki meira en 0,6 m út fyrir byggingarreit. Dýpri svalir eru leyfðar ef dýpt umfram 1,8m er byggt inn fyrir húshlið.



Dæmi um svalir

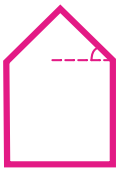


Þak-kvistir

Heimilt er að hafa þak-kvisti á reistum þökum. Form þeirra er frjálst. Hámarksbreidd hvers kvists skal ekki vera meiri en sem nemur 30% af lengd þaks. Heimilt er að hafa fleiri en einn kvist á hverri hlið þaks en þá skal sameiginleg breidd kvista ekki vera meiri en sem nemur 50% af lengd þaks.



Dæmi um þak-kvisti



Þakhallar og þakgarðar

Hámarks þakhallar eru eins og tilgreindir á sniðum. Heimilt er að lækka þök. Lámaks þakhalli er 30 gráður.



Dæmi um þak-kvisti

Almenningsrými og landslagshönnun

Landslagshönnun og hönnun almenningsrýma skal vera í höndum landslagsarkitekta.



Sérafnótareitir

Þrátt fyrir að allt "hafnarteppið"/yfirborðið er skilgreint sem aðgengilegt fyrir alla er heimilt að hafa sérafnótareiti innan lóðar fyrir íbúðir á jarðhæð sem snúa inn í innagarð. Nauðsynlegt er að þessi skil séu látlaus og snyrtilega útfærð. Ekki er heimilt að reisa garðveggi eða þéttar girðingar. Þessi skil skulu t.d. útfærð með lágum gróðri, steinum eða steinhleðslum að hámarki 0,6m og vera hluti af hönnun hússins.

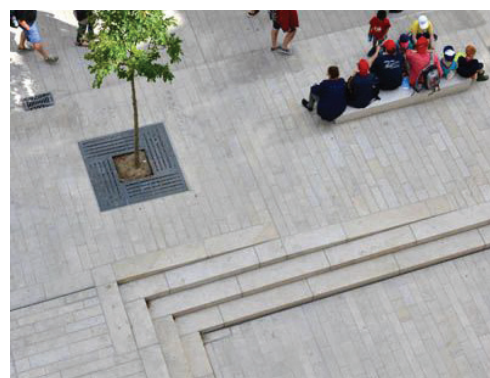


Mörk lóða að almenningsrýmum

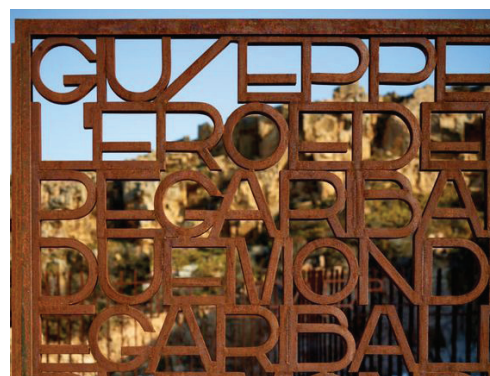
Meginregla hafnarteppisins/yfirborðsins miðar að því að draga úr skilum almenningsrýma og einkalóða. Til að halda þessari samfellu eru girðingar og grindverk ekki leyfð nema í undantekningartilfellum. Ef þörf er á næði má nota aðrar lausnir svo sem gróður, götugögn eða tröppur. Undantekningar eru á svæði siglingaklúbsins og við lóð nr. 15 þar sem þarf að stýra aðgengi. Í þessum tilvikum skulu girðingar vera gegnsæjar og vera til virðisauka fyrir svæðið. Þetta má gera m.a. með því að notast við blöndu af steinhleðslu og grindverki, innlima gróður, götugögn eða list sem vísar í arfleið hafnsækkinnar starfssemi í Hafnarfirði.



Dæmi um látlausa afmörkun sérafnótareita



Dæmi um opna afmörkun lóða með hæðar afmörkun



Dæmi um grindverk sem vísar í iðnað og sögu

Starfsemi hafnarinnar

Núverandi bryggjur verða aðlagðar að landfyllingu sem nauðsynleg er fyrir uppbyggingu svæðisins.

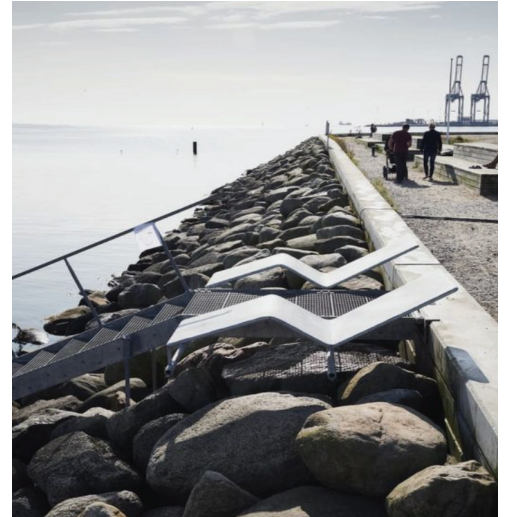
Meðfram trébryggju (gönguleið) verður 6 metra autt athafnasvæði þar sem ökutæki tengd starfseminni er heimilt að keyra inn á og leggja á meðan unnið er við bátana. Ekki er heimilt að skilja bíla eftir á þessu svæði. Hægt verður að keyra inn á þetta svæði á móts við Fornubúðir 10 og á milli Flensborgarstræti 9 og 11. Svæði þetta skal aðgangsstýrt með merkingum eða snyrtilegum lokunum. Athafnasvæðið er sameiginlegt gangandi umferð hverfissins og skulu þeir sem eiga erindi þangað taka mið af því.

Höfninni er heimilt að sérmerkja eða aðgangsstýra með snyrtilegum hætti bílastæði fyrir sjómenn á móts við Fornubúðir 12.

Nýr sjósetningarampur er staðsettur norð-austan við lóð siglingarklúbbs. Við hlið hans er flotbryggja samsíða trébryggju (gönguleið).

Djúpgámar fyrir hafnarstarfssemi eru staðsettir á sérlóð samkvæmt uppdrætti við aðkomu athafnasvæðis norðan við lóð 1a.

Ljósamöstur hafnarsvæðis og olíutankur við siglingarklúbb skulu aðlöguð nýju skipulagi samkvæmt uppdrætti. Unnið skal með áfyllingarlúgu olíutanks með landlagshönnun.

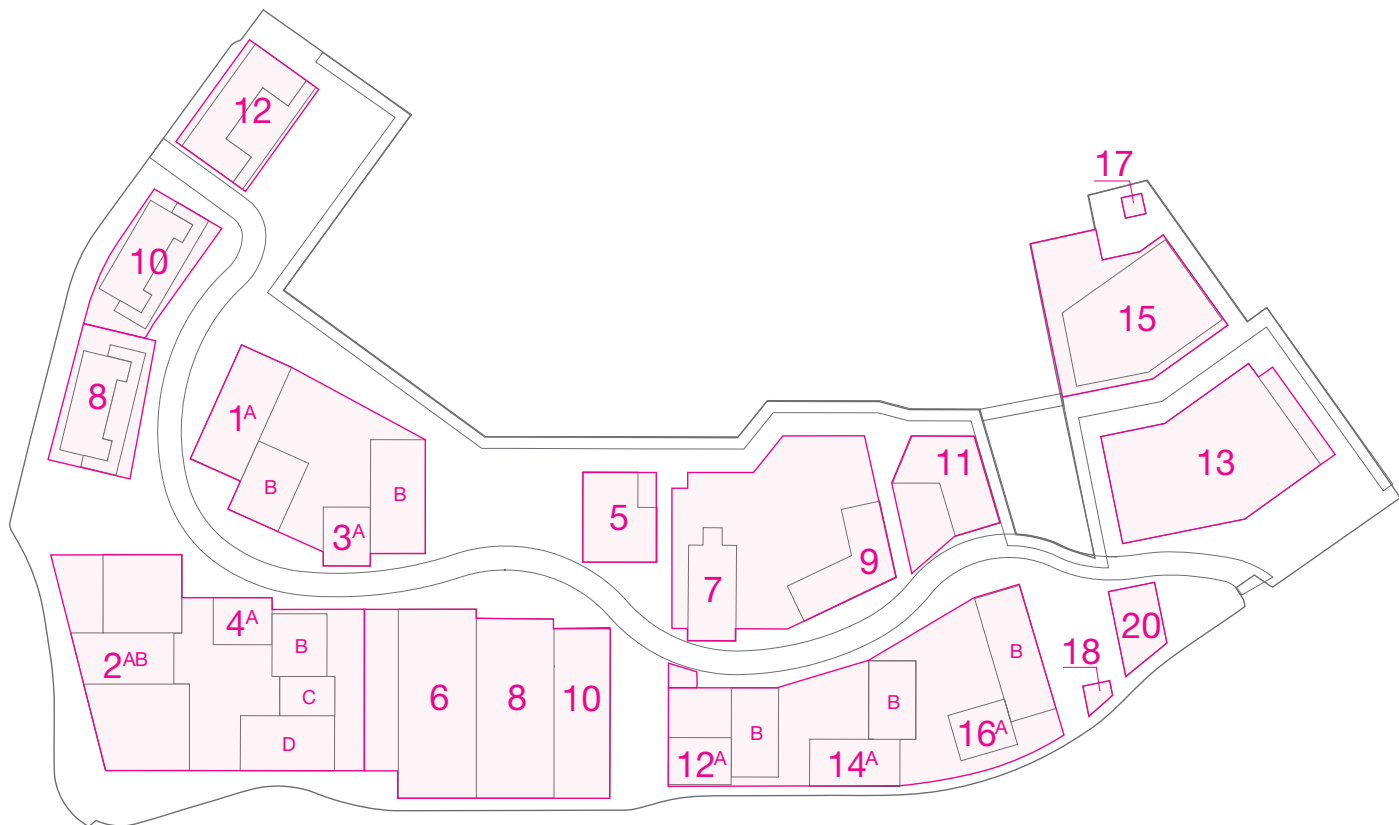




04 SÉRSKILMÁLAR



04 SÉRSKILMÁLAR LÓÐA



Nánari leiðbeiningar og skilmálar fyrir einstakar lóðir skipulagsins

Hönnunaráherslur og samráð

Markmið almennra og sérskilmála lóða er ætlað að tryggja heildsteypt yfirbragð byggðar í anda hugmyndafræði skipulagshöfunda og jafnframt að stuðla að markvissu samtali og samráði lóðarhafa, hönnuða og skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar, á öllum stigum hönnunar, afgreiðslu erinda og framkvæmda.

Áður en hönnun húsa hefst að fullum krafti er lagt til að lóðarhafar, arkitektar, landslagsarkitektar hafi samband við skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar til að ræða tækifæri og áskoranir hvernar lóðar fyrir sig. Seinna í hönnunarferlinu þegar helstu útlínur og efnistöð hönnuða liggja fyrir og áður en uppdrættir eru lagðir fyrir byggingarfulltrúa kynna aðilar hugmyndir fyrir Skipulagsfulltrúa.

Um er að ræða atriði sem lúta að húsahönnun, landslagshönnun og tengsla þar á milli.

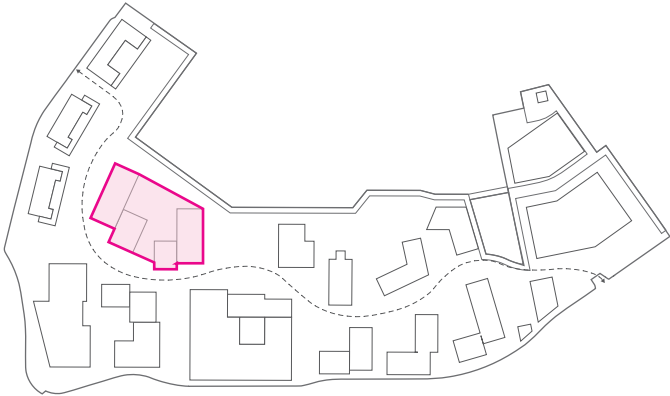
Í þessum kafla eru hönnunaráherslur fyrir hverja lóð dregnar saman sem huga þarf að áður en hönnun hefst.

Stærðartafla deiliskipulags

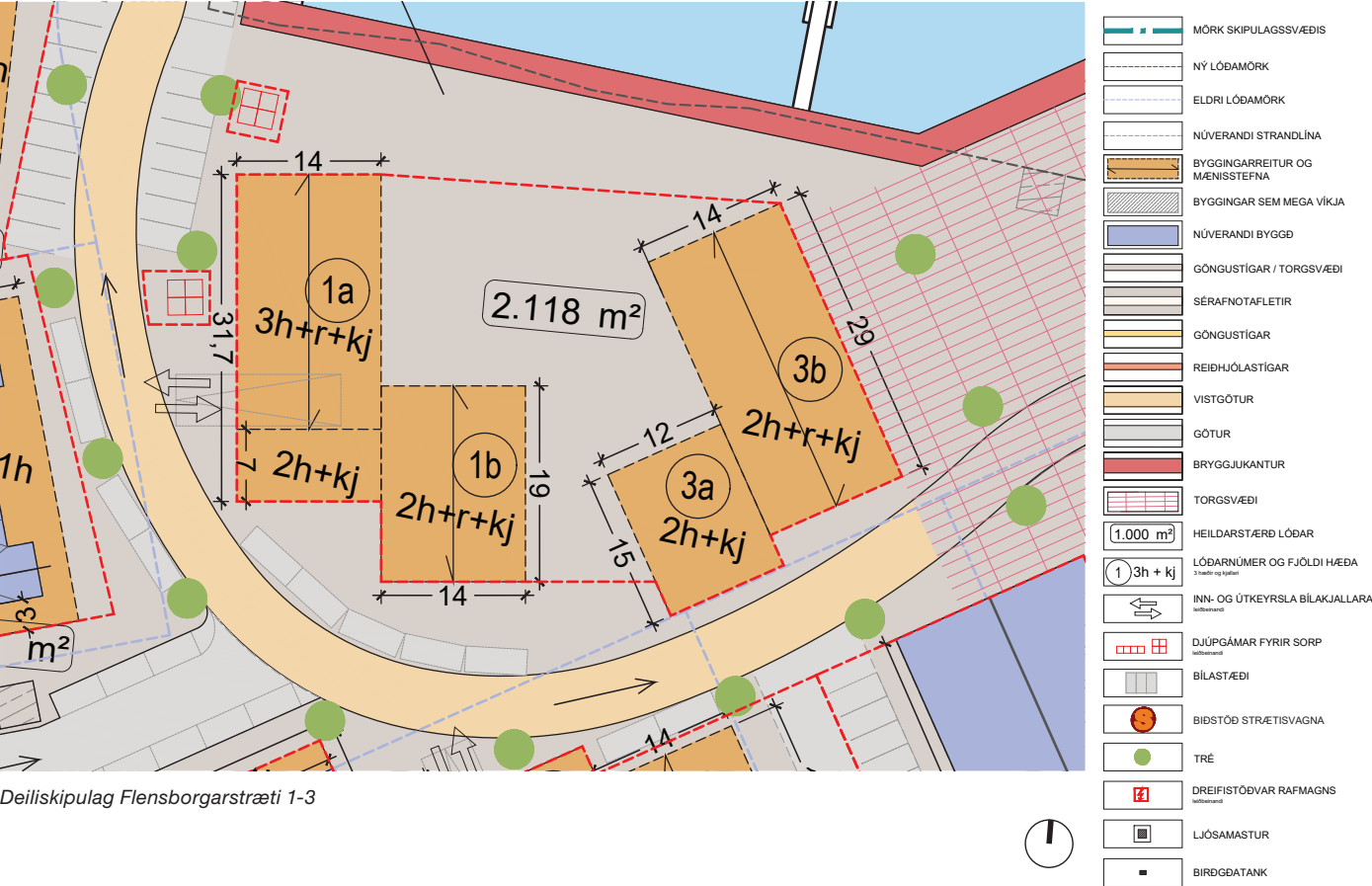
LÓÐIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMER	GRUNN- FLÖTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATV. HÆÐIR	ATVINNA m²	ÍB. HÆÐIR	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 1-3	2.118				3.908						19	3.908	2.118	49	1,85	2,85	6.026
		3b	405	2h + R	1.134		1h	405	1h + R	729	5						
		3a	180	2h	360		1h	90	1h	180	2						
		1b	265	2h + R	742		1h	265	1h + R	477	3						
		1a	440	3h + R	1.672		1h	440	2h + R	1.232	9						
Flensborgarstræti 2-4	3.433				6.643						31	6.643	3.433	83	1,94	2,94	10.076
		4a	180	2h + R	504		1h	126	1h + R	324	2						
		4b	225	3h + R	855		1h	180	2h + R	630	4						
		4c	140	2h	280		1h	140	1h	140	1						
		4d	330	3h + R	1.254		1h	330	2h + R	825	6						
		2a	1.250	1h	1.250		1h	1.250	-	-	-						
		2b	1.250	2h	2.500		0	-	2h	2.500	18						
Flensborgarstræti 5	434				1.170						5	1.170		15	2,70		1.170
		5	390	3h	1.170		1h	390	2h	780	5						
Flensborgarstræti 6-10	2.838		2.485		1.663	3362					25	5.025	2.210	63	2,37	3,42	7.235
		austur	620	2h	1.240		1h	496	1h	744	7						
		miðja	905	1h	905		1h	905	-	-	-						
		vestur	960	3h	2.880		1h	768	2h	2.112	18						
Flensborgarstræti 7-9	2.309				380	448					-	828		10	0,36	0,00	828
		Pytur	7	320	1h + R	448	1h + R	448	-	-	-						
			9	380	1h	380	1h	380	-	-	-						
Flensborgarstræti 11	624				1.482						10	1.482	624	19	2,38	3,38	2.106
		11	390	3h + R	1.482			-	3h + R	1.482	10						
Flensborgarstræti 12-16	3.176				5.073						35	5.073	3.176	63	1,60	2,60	8.249
		16b	390	3h	1.170		0	-	3h	1.170	8						
		16a	180	3h	540		0	-	3h	540	4						
		14b	240	3h + R	912		0	-	3h + R	912	6						
		14a	275	3h + R	1.045		0	-	3h + R	1.045	7						
		12b	270	3h + R	1.026		0	-	3h + R	1.026	7						
		12a	190	2h	380		0	-	2h	380	3						
Flensborgarstræti 13	1.590				1.960							1.960	1.590	25	1,23	2,23	3.550
		13	700	2h + R	1.960		2h + R	1.960	-	-	-						
Flensborgarstræti 15	1.380				1.820							1.820	1.245	23	1,32	2,22	3.065
		15	650	2h + R	1.820		2h + R	1.625	-	-	-						
Flensborgarstræti 17	2.105				50							50			0,02		50
		viti	17	25	2h	50	2h	50	-	-	-						
Flensborgarstræti 18	40				40							40			1,00		40
		18	40	1h	40		1h	40	-	-	-						
Flensborgarstræti 20	227				855							855		11	3,77		855
		20	225	3h + R	855		3h + R	855	-	-	-						
Fornubúðir 8	722				170	404					7	574		7	0,79		574
		núv	950	8	-	1h + R	-	404	1h	404	R	220	7				
		nýtt	8	170	1h	170	1h	170	0								
Fornubúðir 10	788				170	518					7	688		9	0,87		688
		núv	860	10	-	1h + R	-	518	1h	518	R	220	7				
		nýtt	10	170	1h	170	1h	170	0								
Fornubúðir 12	828				220	708					12	928		12	1,12		928
		núv	12	-	1h + R	-	708	1h	708	R	290	12					
		nýtt	12	220	1h	220	1h	220	0								
Samtals	22.612		14.860		22.879	5.440		13.333		17.958	151	31.044	14.396	387	1,10	2,01	45.440

FLENSBORGARSTRÆTI 1-3

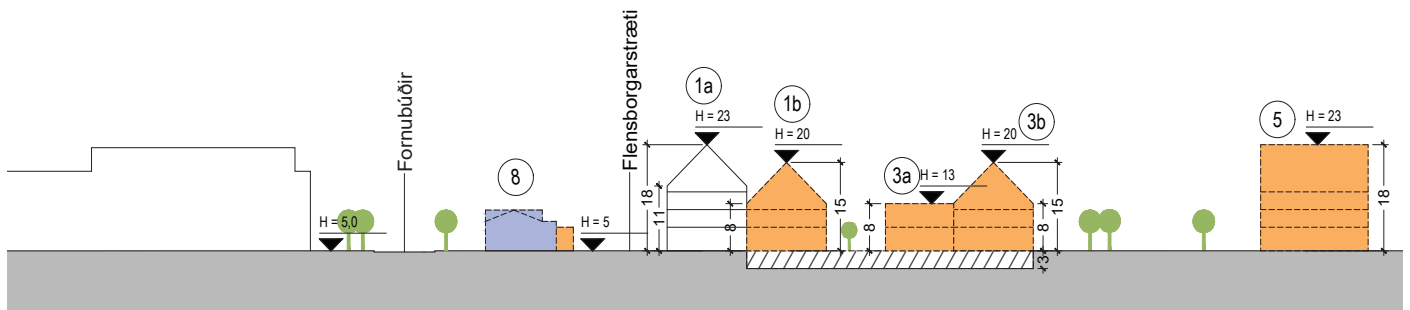
Blönduð starfsemi er á reitnum, verslun og þjónusta á jarðhæðum, íbúðir á efri hæðum. Byggðarmynstur einkennist þyrpingu húsa sem mynda opin inngarð sem snýr að hafnarbakkanum.Hvert hús hefur sitt einkenni, byggð útfærð á óreglulegan máta, með uppbrotin, stöllum og fjölbreyttum þakgerðum. Skápök er í bland við flöt þök. Byggðin myndar skjólgóðan en opinn inngarð. Kvöð er um opna gönguleið í gegnum inngarð. Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni er notað og er á svæðinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum, eða um 20% af flatarmáli útisvæðis.



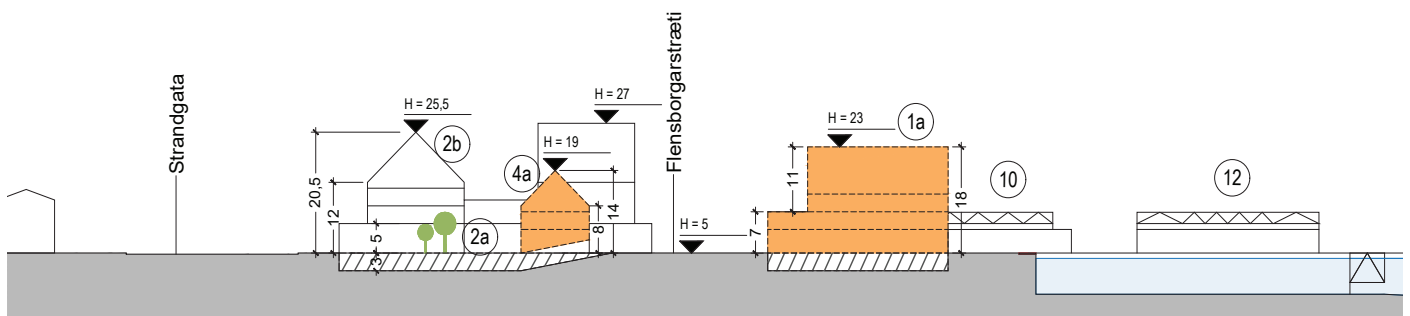
LÓÐIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMÉR	GRUNN- FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATV. HÆÐIR	ATVINNA m²	ÍB. HÆÐIR	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÓLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÓLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 1-3	2.118				3.908						19	3.908	2.118	49	1,85	2,85	6.026
		3b	405	2h + R	1.134		1h	405	1h + R	729	5						
		3a	180	2h	360		1h	90	1h	180	2						
		1b	265	2h + R	742		1h	265	1h + R	477	3						
		1a	440	3h + R	1.672		1h	440	2h + R	1.232	9						



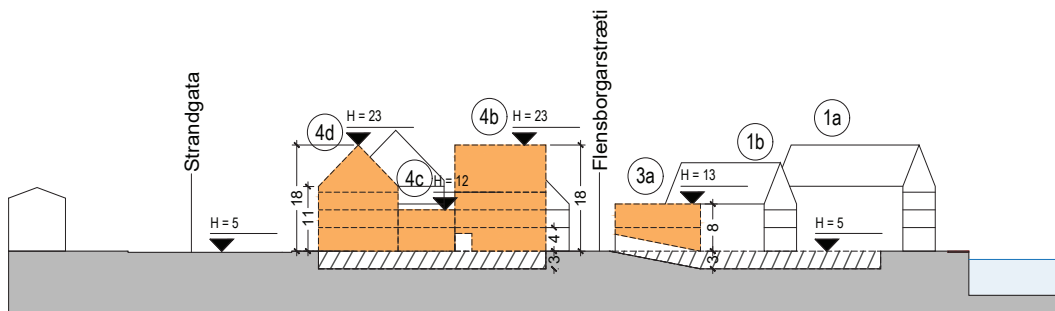
Deiliskipulag Flensborgarstræti 1-3



Deilliskipulag sneiðing A-A

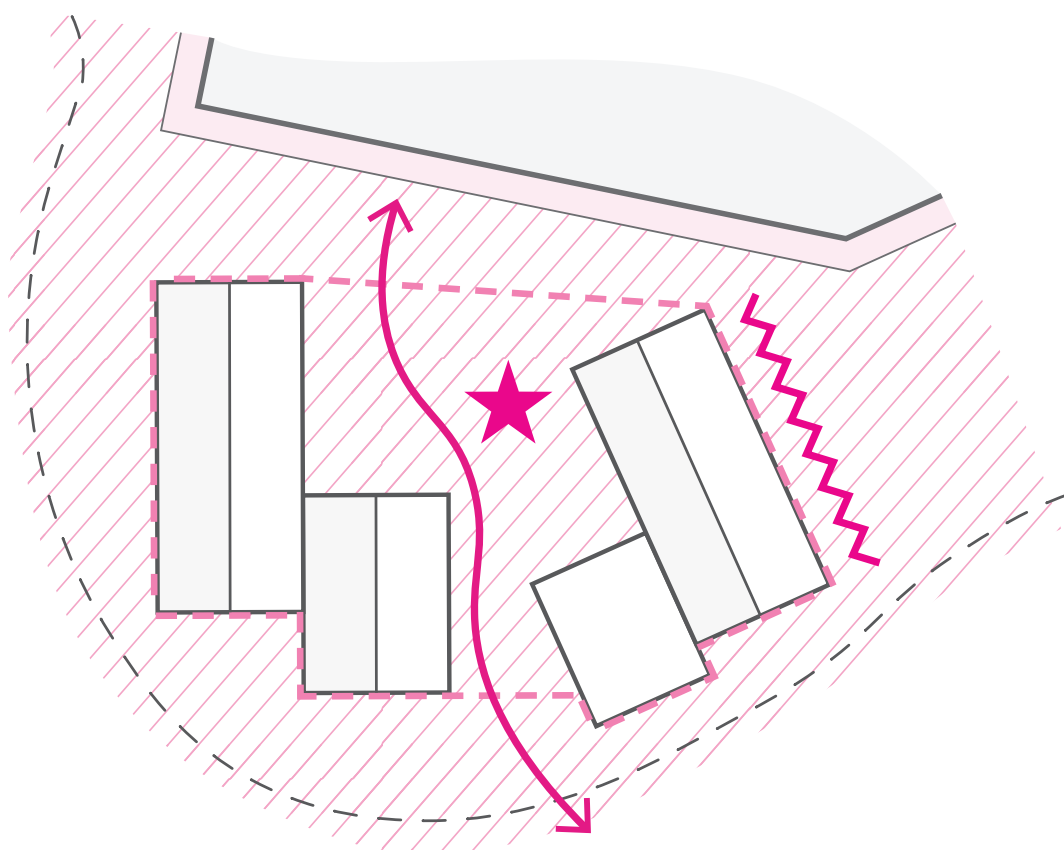


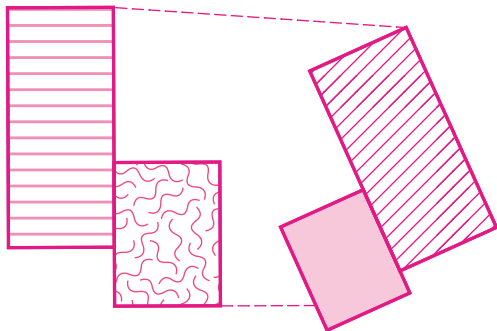
Deilliskipulag sneiðing D-D



Deilliskipulag sneiðing E-E

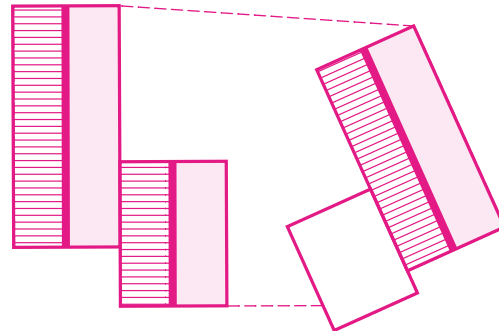
FLENSBORGARSTRÆTI 1-3





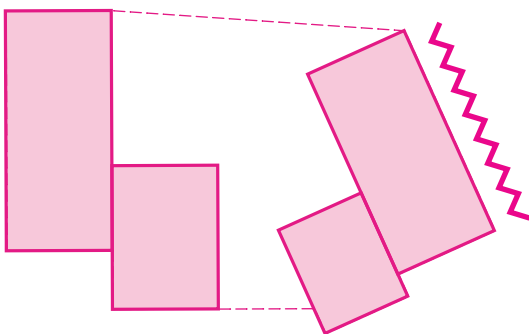
SÉREINKENNI HÚSA

Hvert hús fær sitt einkenni, sem hægt er ná fram með klæðningarefni, lit, gluggasamsetningu úthliða



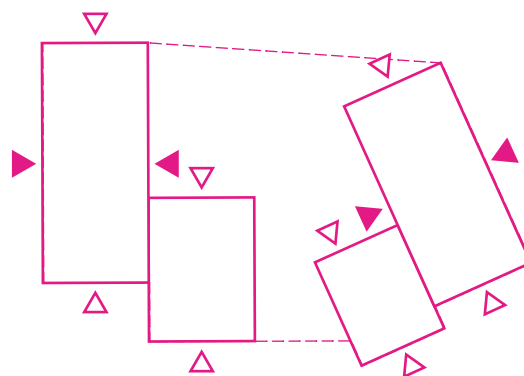
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Kvöð er um þakgerðir, blanda af sléttum þökum, skápökum skv. mænustefnu á skýringarmynd að neðan.



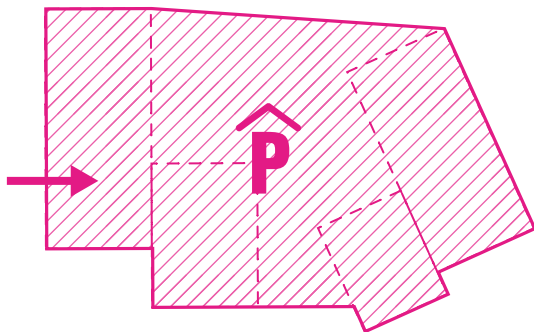
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Sérstök áhersla er lögð á vandaða byggingarlist og aðlaðandi ásýnd húsa hliða sem snúa að Hafnartorgi, s.s. inndregnar jarðhæðir, þakskegg og vel auðmerkta inngangar. Mögulegt er að starfsemi á jarðhæð geti komið fyrir stólum og borðum á verönd.



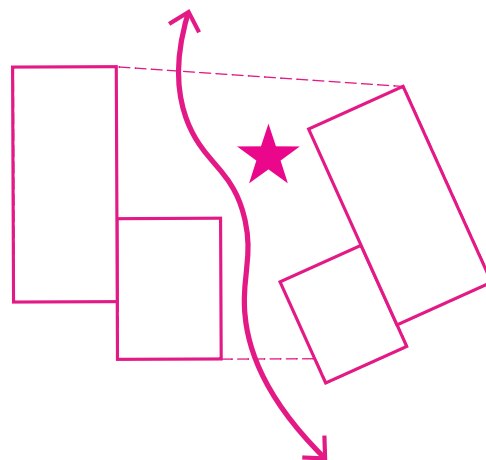
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Inngangar í verslanir og þjónustu, og í íbúðir eru skilgreindir á skýringarmynd. Kvöð er um innganga við Hafnartorg, Flensborgarstræti, Fornubúðum, en einnig frá inngarði.



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

Heimilt er að byggja (bíla)kjallara innan lóðarmarka, innkeyrsla í kjallarann er frá horni Flensborgarstrætis og Fornubúða.

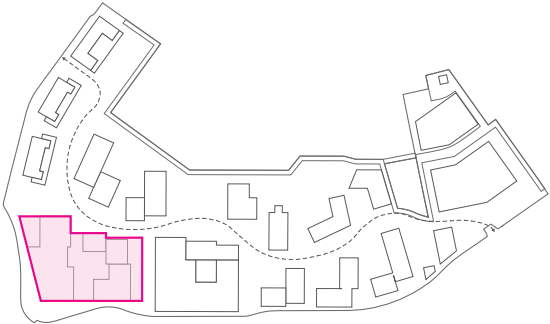


SÉRSKILMÁLAR

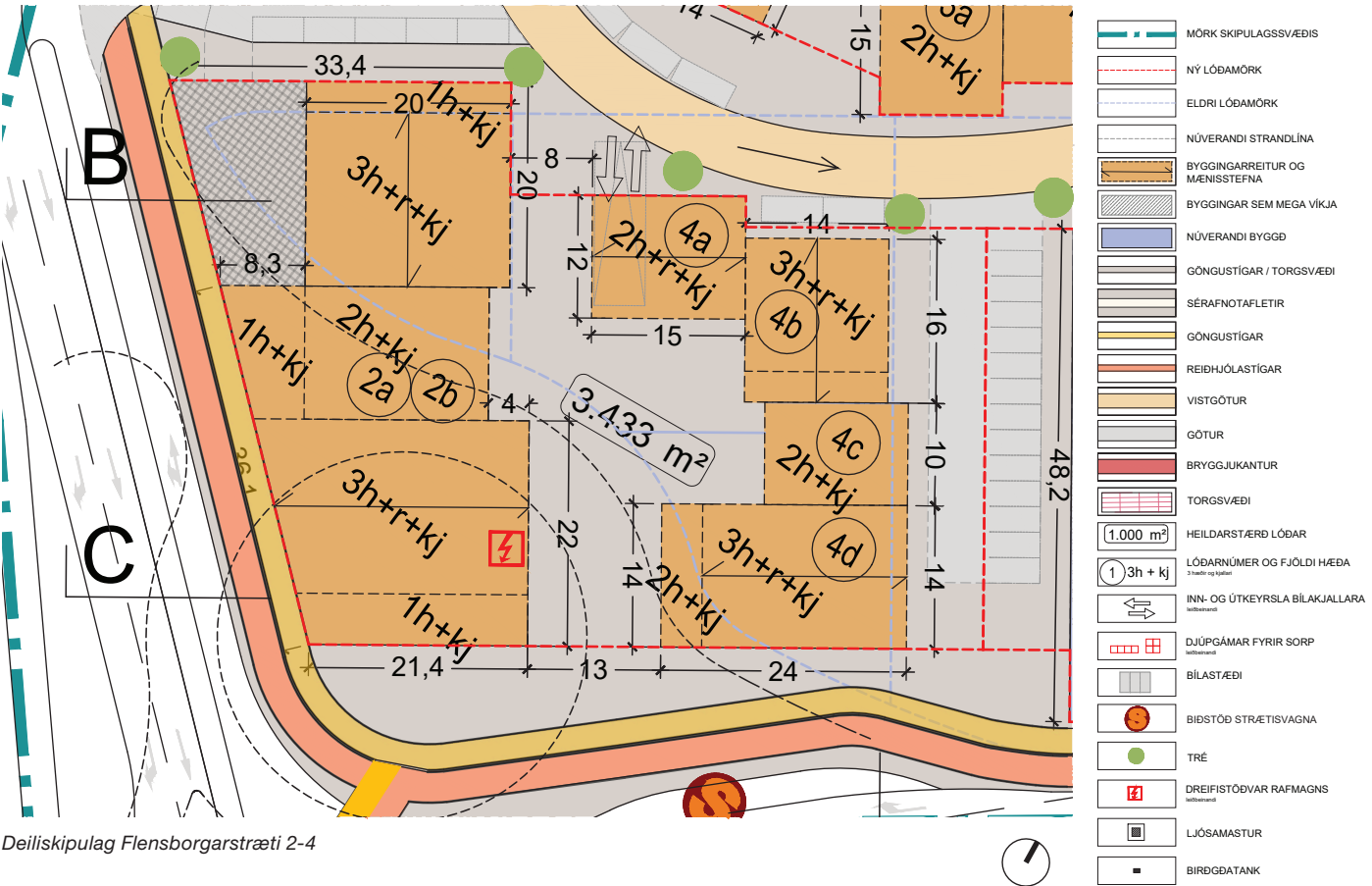
Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni er notað og er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum, að hámarki 20% af flatarmáli útisvæðis.

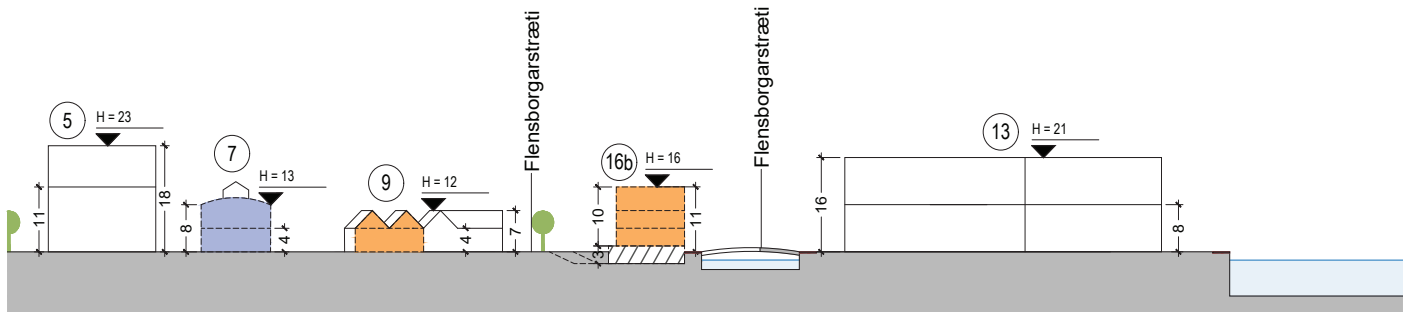
FLENSBORGARSTRÆTI 2-4

Blönduð starfsemi er á reitnum, verslun og þjónusta á jarðhæðum, íbúðir á efri hæðum. Byggðarmynstur einkennist þyrpingu húsa, hvert með sitt einkenni, óreglulegu uppbroti, stöllum og fjölbreyttum þakgerðum. Skápök er í bland við flöt þök. Byggðin myndar skjól fyrir umferðarhávaða frá Strandgötu, inngarður opnast í átt að biðstöð almenningsgangna, kvöð er um opna gönguleið í gegnum byggðina, og tengir saman biðstöð og Flensborgarhöfn. Rýmið á milli húsa í inngarði myndar skjólgott dvalarsvæði. Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni er notað og er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum, eða um 20% af flatarmáli útisvæðis. Lóð skiptist í tvennt; byggt og óbyggt svæði. Húsum er komið fyrir innan byggingarflatar, skv. þakgerðum og mænustefnum sem dregnar eru í skýringarmyndum að neðan.

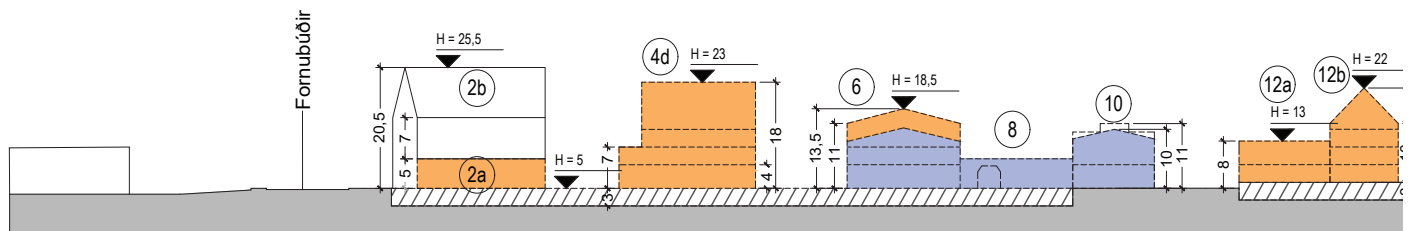


LÓÐIR	LÓÐ m ²	HÚSNÚMER	GRUNN- FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m ²	NÚV. m ²	ATV. HÆÐIR	ATVINNA m ²	ÍB. HÆÐIR	ÍBÚÐIR m ²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m ²	BÍLAKJ. m ²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m ²
Flensborgarstræti 2-4	3.433				6.643						31	6.643	3.433	83	1,94	2,94	10.076
		4a	180	2h + R	504		1h	126	1h + R	324	2						
		4b	225	3h + R	855		1h	180	2h + R	630	4						
		4c	140	2h	280		1h	140	1h	140	1						
		4d	330	3h + R	1.254		1h	330	2h + R	825	6						
		2a	1.250	1h	1.250		1h	1.250	-	-	-						
		2b	1.250	2h	2.500		0	-	2h	2.500	18						

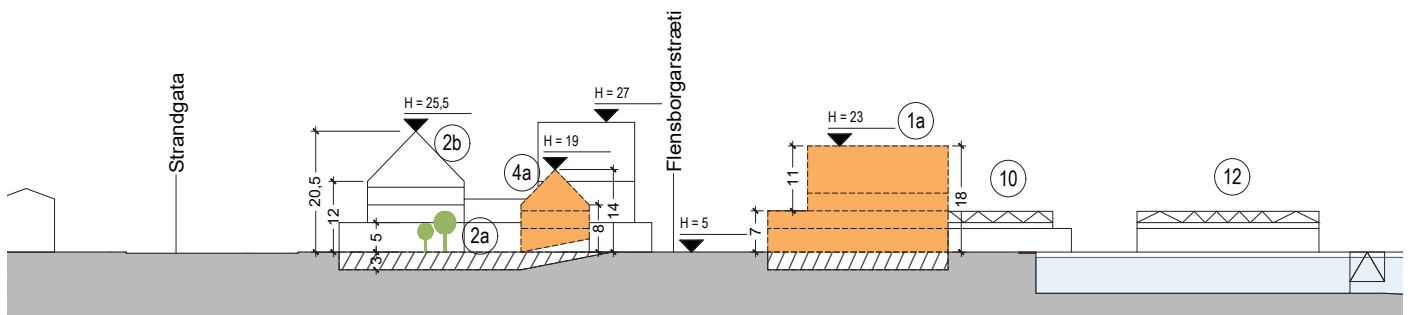




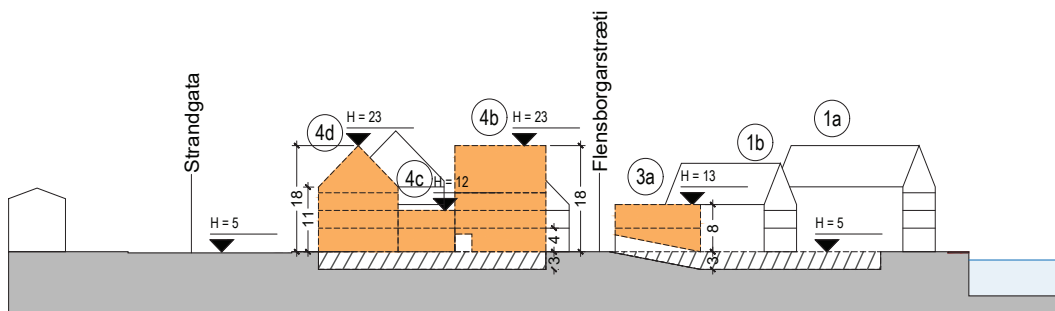
Deiliskipulag sneiðing B-B



Deiliskipulag sneiðing C-C

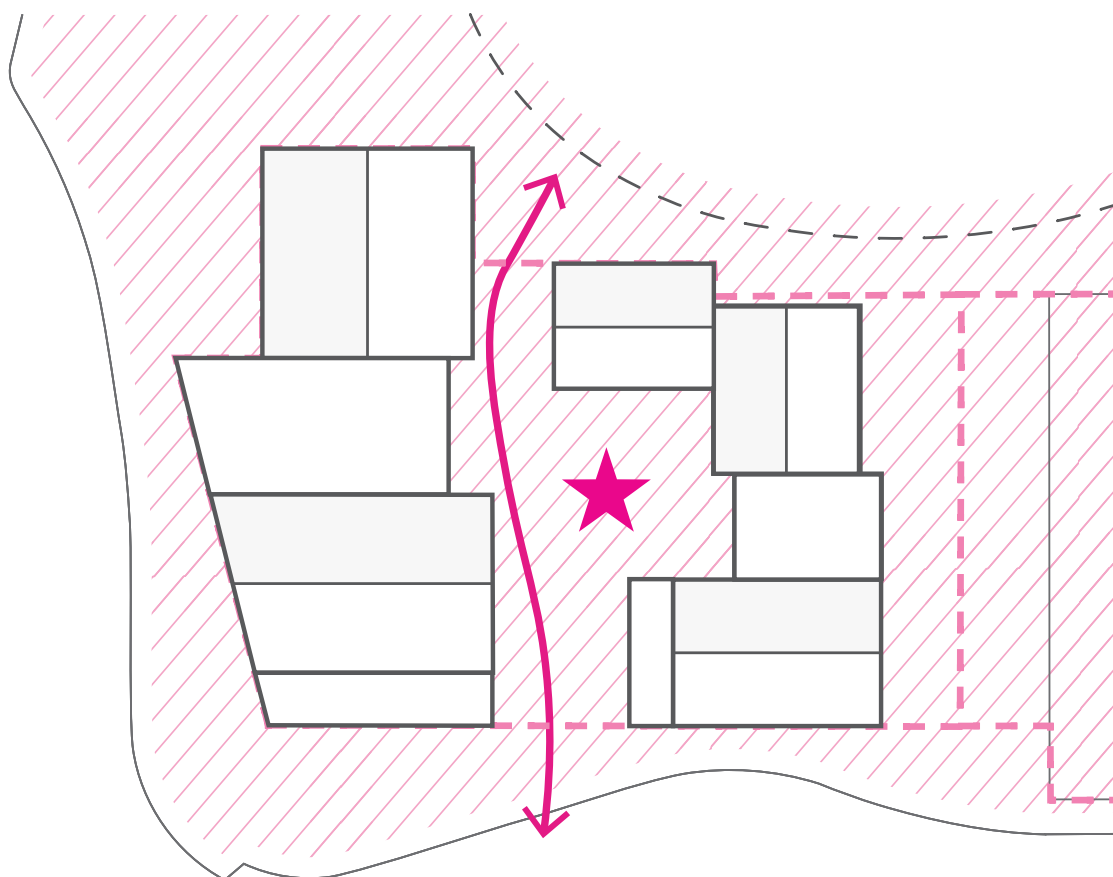


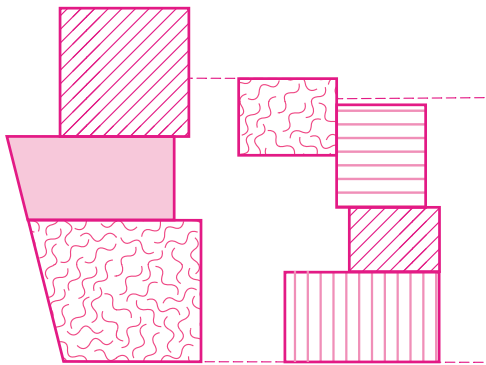
Deiliskipulag sneiðing D-D



Deiliskipulag sneiðing E-E

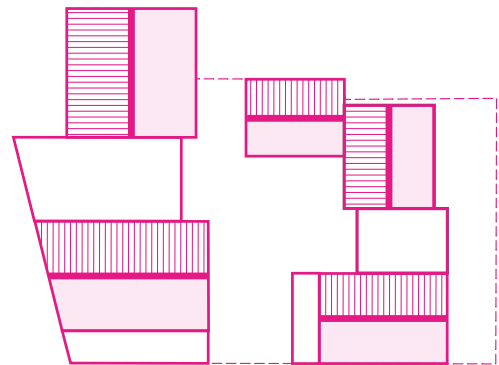
FLENSBORGARSTRÆTI 2-4





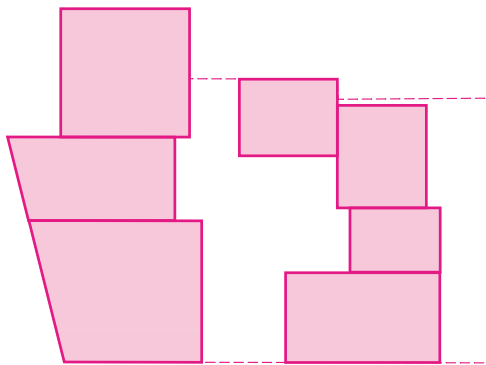
SÉREINKENNI HÚSA

Hvert hús fær sitt einkenni, sem hægt er ná fram með klæðningarefni, lit, gluggasamsetningu úthliða



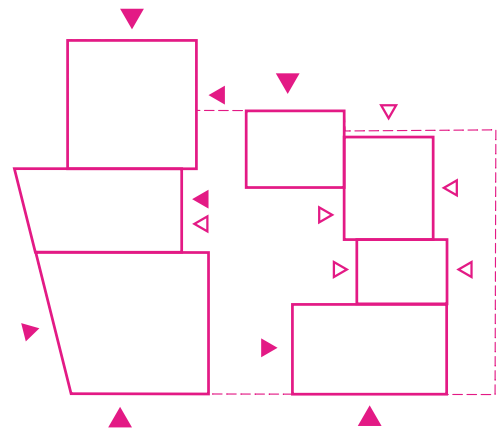
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Kvöð er um fjölbreyttar þakgerðir, blanda af sléttum þökum, skápökum skv. mænustefnu á skýringarmynd að neðan.



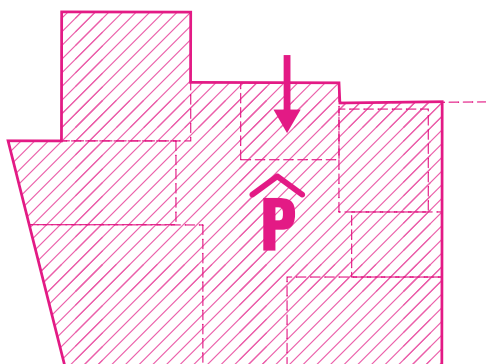
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Rík áhersla er lögð á vandaða byggingarlist og aðlaðandi ásýnd húsaflíða sem snúa að Flensborgarstræti, biðstöð Borgarlínu, s.s. inndregnar jarðhæðir með þakskegg og vel auðmerktir inngangar.



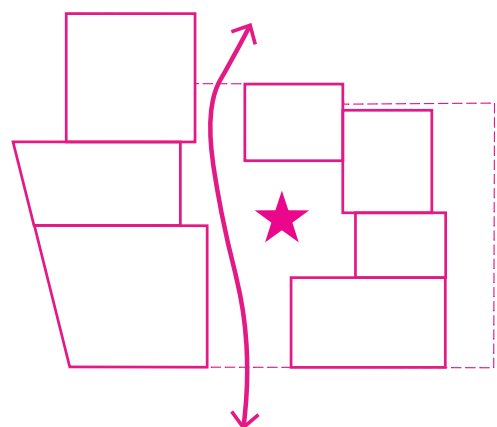
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Inngangar í verslanir og þjónustu, og í íbúðir eru skilgreindir á skýringarmynd. Kvöð er um innganga við Strandgötu og Flensborgarstræti, en einnig í inngarði



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

Heimilt er að byggja (bíla)kjallara innan lóðarmarka, innkeyrsla í kjallarann er frá Flensborgarstræti, á milli Íshúss og reitsins



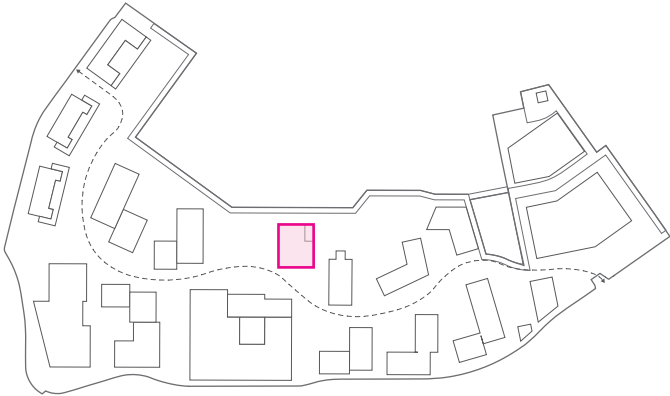
SÉRSKILMÁLAR

Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni er notað og er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum, að hámarki 20% af flatarmáli útisvæðis.

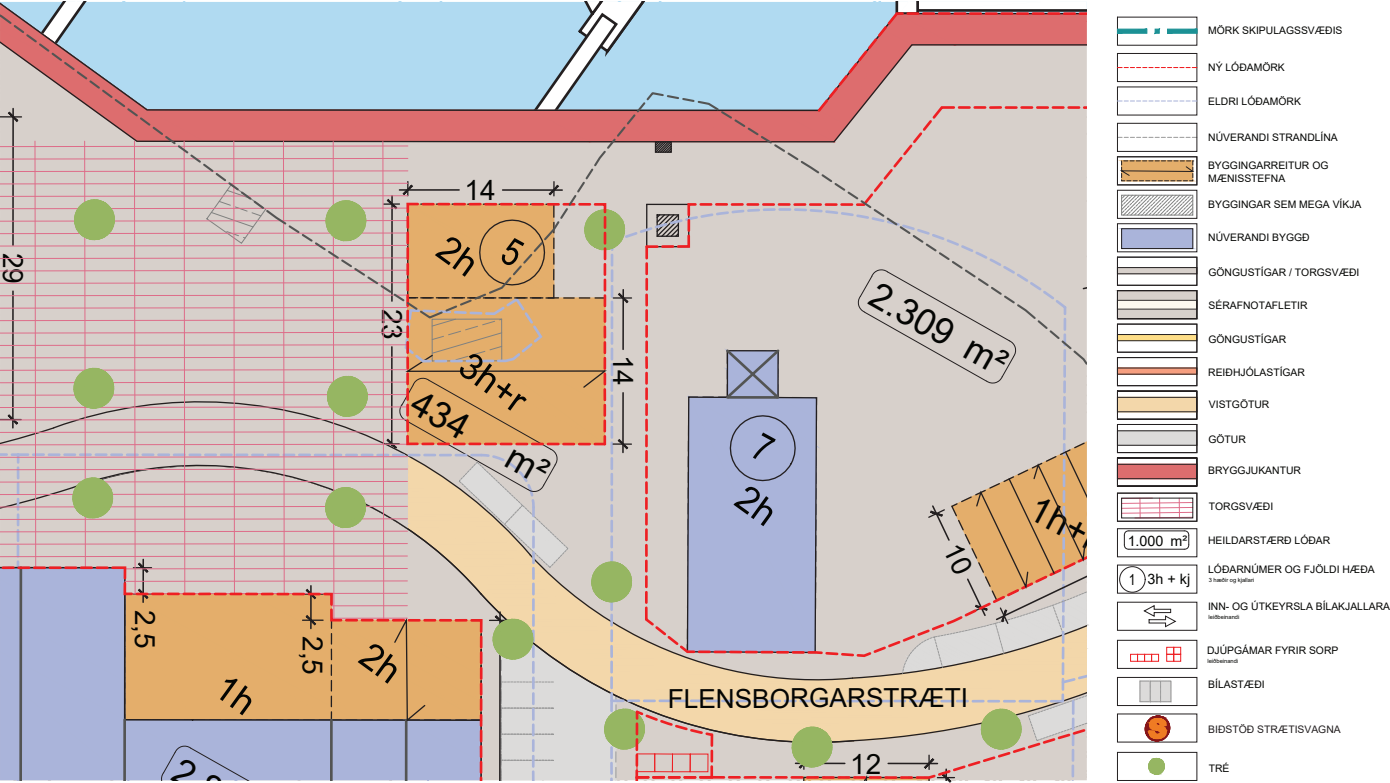
FLENSBORGARSTRÆTI 5

Uppbygging á þessari lóð og starfsemi á jarðhæð leikur lykilhlutverk í að skapa lífandi mannlíf á Hafnartorginu. Gert er ráð fyrir tveimur samsettum húsum á lóðinni, hvert með sitt einkenni, skápak og mænustefnu skv. skýringarmyndum að neðan. Gerð er kvöð um starfsemi á jarðhæðum. Heimilt er að starfsemi á jarðhæð verði með borð og stóla úti á verönd á Hafnartorginu. Sérstök áhersla er lögð á ásýnd suðurhliðar húsanna sem snýr að Hafnartorgi, s.s. inndregnar jarðhæðir með þakskegg, aðlaðandi og vel auðmerktir inngangar. Á efri hæðum húsanna er gert ráð fyrir íbúðum.

Bílastæðakröfum fyrir lóðina verður fullnægt með bílstæðum á bæjarlandi

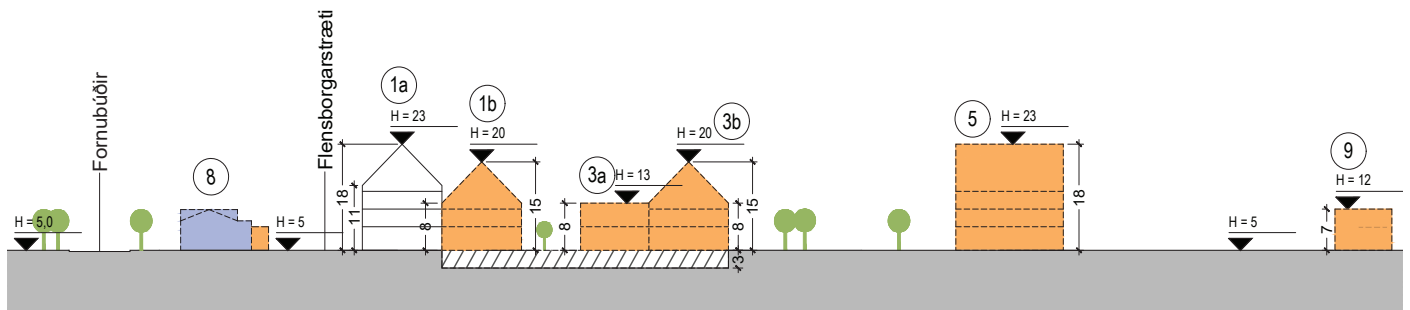


LÓÐIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMER	GRUNN-FLÖTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATV. HÆÐIR	ATVINNA m²	ÍB. HÆÐIR	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 5	434	5	390	3h	1.170	1.170	1h	390	2h	780	5	1.170		15	2,70		1.170

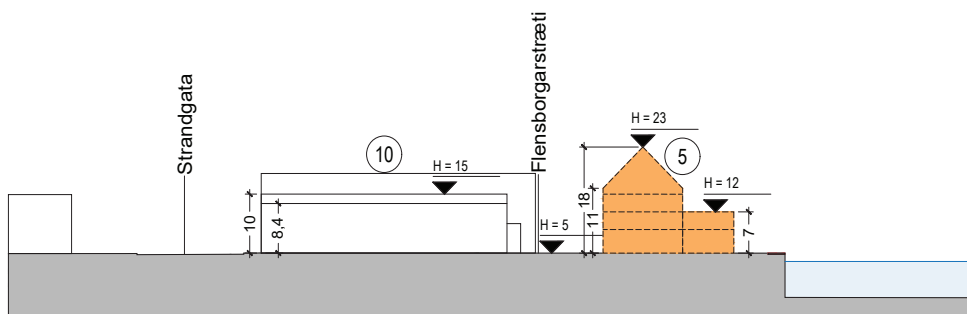


Deiliskipulag Flensborgarstræti 5



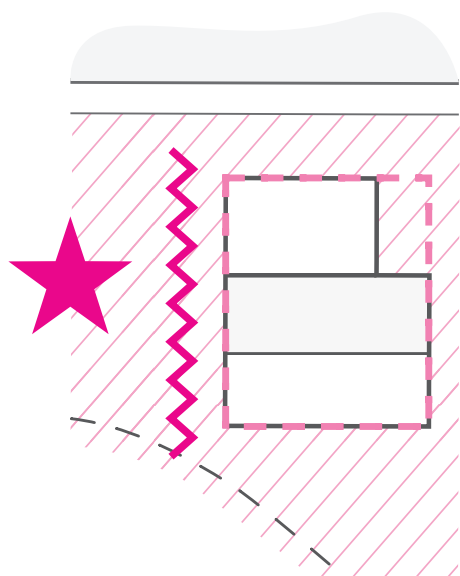


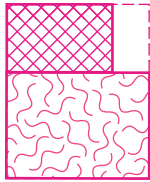
Deilliskipulag sneiðing A-A



Deilliskipulag sneiðing H-H

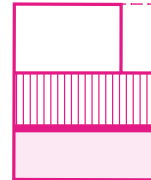
FLENSBORGARSTRÆTI 5





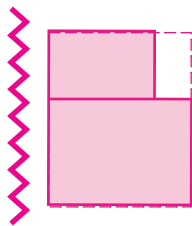
SÉREINKENNI HÚSA

Hvert hús fær sitt einkenni, sem hægt er ná fram með klæðningarefni, lit, gluggasamsetningu úthliða



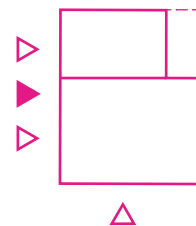
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Kvöð er um þakgerðir, blanda af sléttum þökum, skápökum skv. mænustefnu á skýringarmynd að neðan



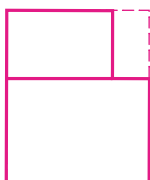
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Rík áhersla er lögð á vandaða byggingarlist og aðlaðandi ásýnd húsaflíða sem snúa að Hafnartorgi, s.s. inndregnar jarðhæðir með þakskegg, vel auðmerkta inngangar.



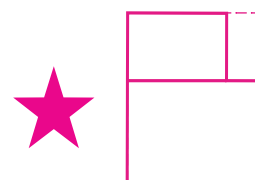
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Að lágmarki eru tveir inngangar í húsinn. Kvöð er um einn inngang við Strandgötu, annan frá inngarði og þann þriðja frá gönguleið á milli húsa.



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

Enginn bílajakjallari



SÉRSKILMÁLAR

Veitingaþjónustu á 1.hæð er heimilt að veita þjónustu utan lóðar að Flensborgarstræti. Rík krafa um snyrtilegt umhverfi og taka skal tillit til íbúa þegar kemur að opnunartíma úti á kvöldin.

FLENSBORGARSTRÆTI 6-10

Íshús Hafnarfjarðar

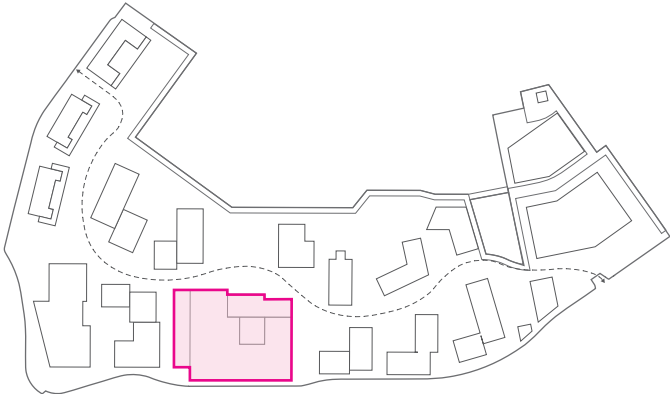
Blönduð starfssemi er á reitnum, verlsun og þjónusta á jarðhæð, íbúðir á efri hæðum.

Varðveisla og endurbygging:

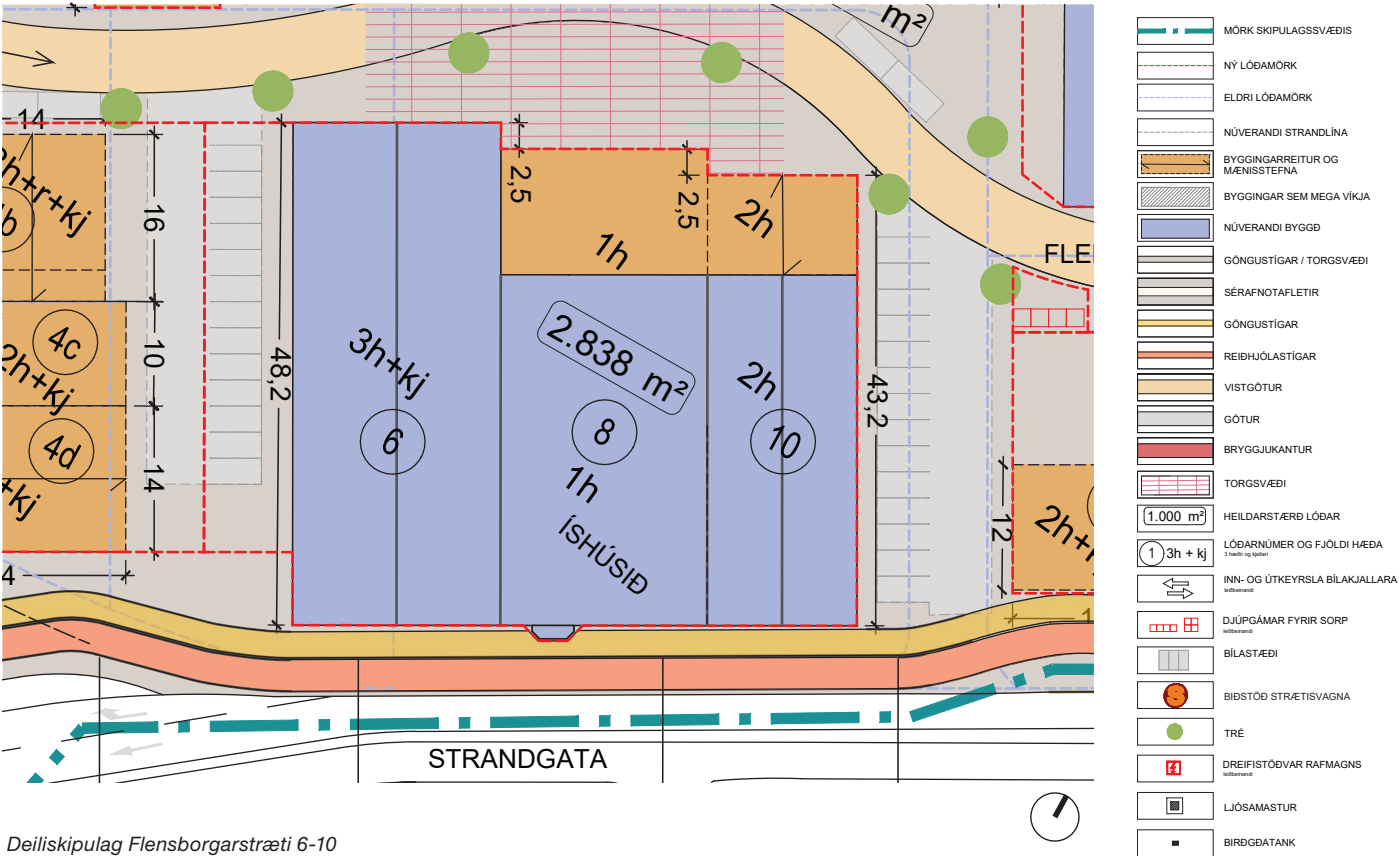
Leitast skal við að varðveita og gera upp austurhluta byggingar í núverandi mynd.

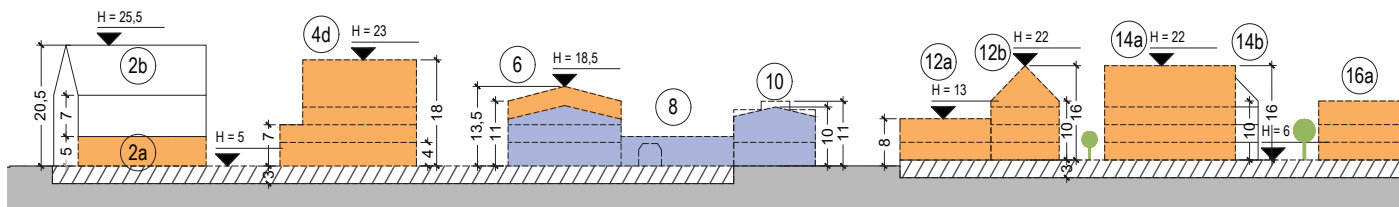
Vestur- og miðhluta er heimilt að rífa og byggja upp með bílakjallara í nýrri mynd nema framhlið miðhluta að Strandgötu sem skal varðveita í sem mestum mæli. Heimilt er að hækka vesturhluta og bæta við íbúðarhæð. Byggingin er þekkt kennileiti í Hafnarfirði og skal allt yfirbragð nýrrar byggingar taka mið af því þannig helstu útlitseinkenni haldi sér.

Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni sé notað og er á svæðinu (hafnarteppeð), með mögulegum áherslum og undantekningum, eða um 20% af flatarmáli útisvæðis.

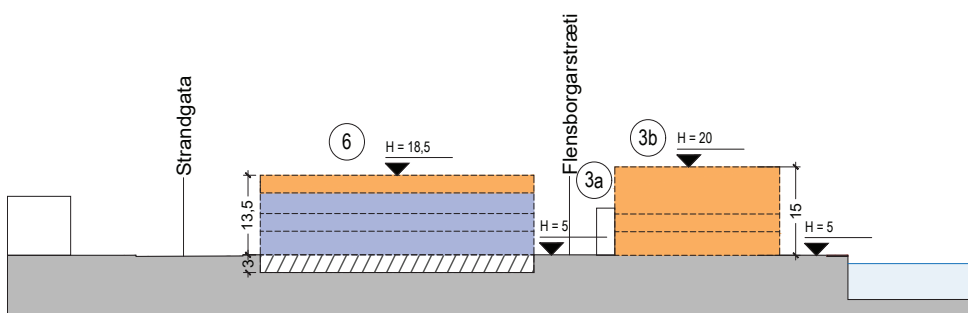


LÓÐIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMER	GRUNN-FLÖTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATV. HÆÐIR	ATVINNA m²	ÍB. HÆÐIR	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofan.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 6-10	2.838		2.485		1.663	3362					25	5.025	2.210	63	2,37	3,42	7.235
austur		10	620	2h	1.240		1h	496	1h	744	7						
miðja		8	905	1h	905		1h	905									
vestur		6	960	3h	2.880		1h	768	2h	2.112	18						

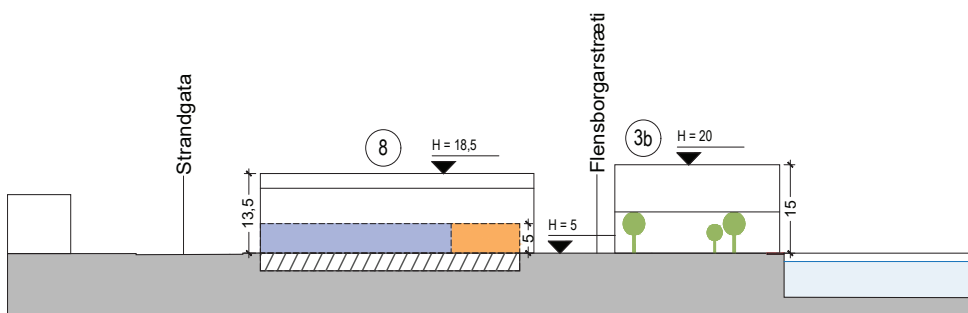




Deiliskipulag sneiðing C-C

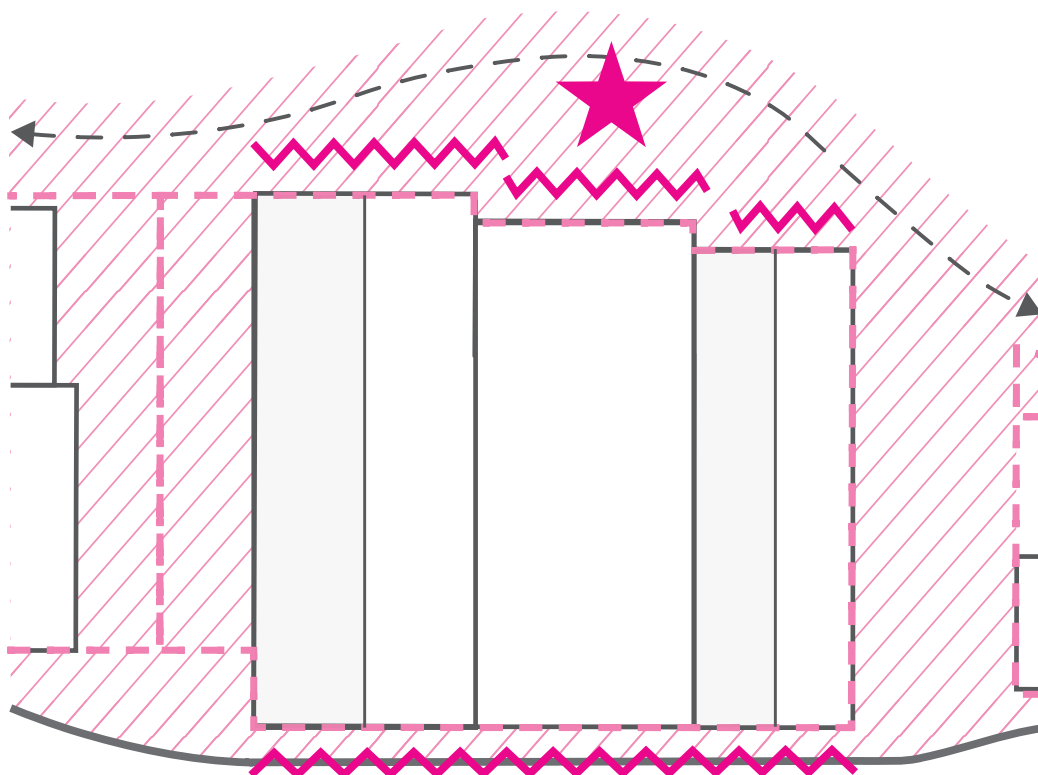


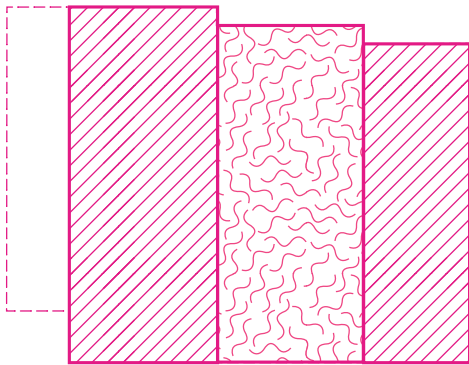
Deiliskipulag sneiðing G-G



Deiliskipulag sneiðing F-F

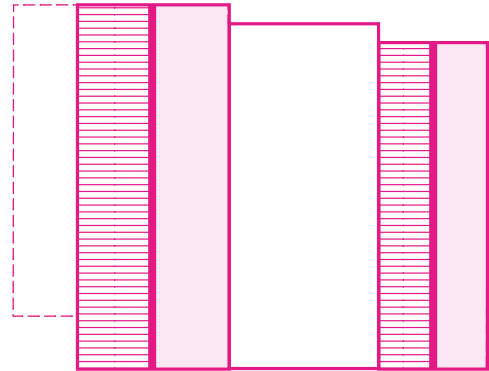
FLENSBORGARSTRÆTI 6-10





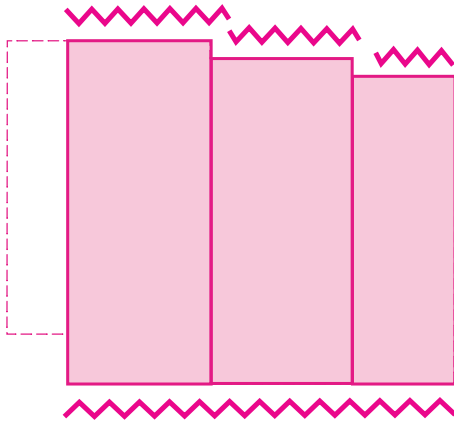
SÉREINKENNI HÚSA

Viðhalda skal núverandi yfirbragði húsa í ljósum lit og efnisvali. Undanskilin er þó miðbygging sem getur skilið sig frá á norðurhlið.



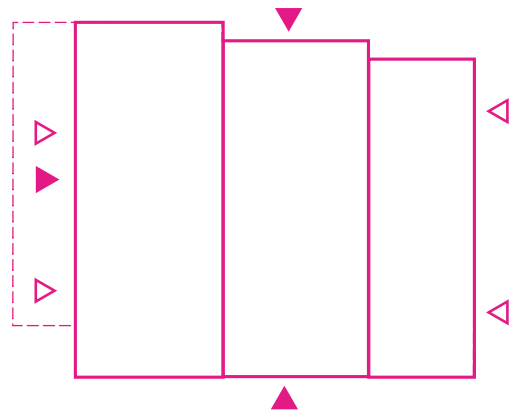
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Halda skal megin mænisstefnu austur og vestur hluta. Mið hluti skal vera með flötu þaki.



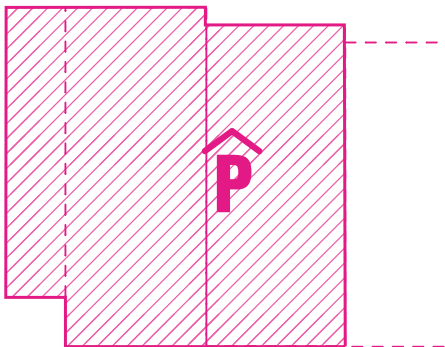
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Á jarðhæð skal vera verslun og þjónusta að gengileg í hið minnsta frá suður og norður hliðum



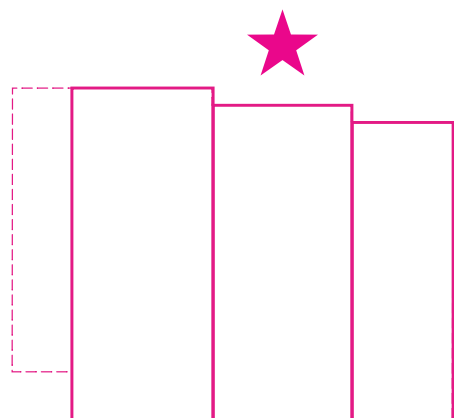
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Inngangar verlunar og þjónustu skulu í hið minnsta vera frá suður og norður hliðum. Inngangar íbúða í efri hæðum skulu vera frá austur og vestur hliðum.



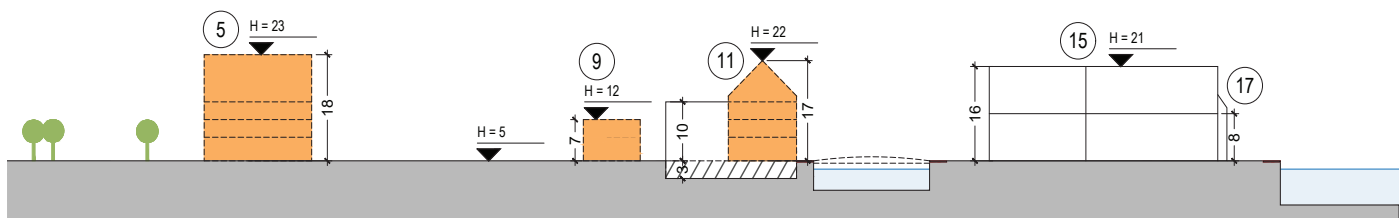
BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

Bílastæði í kjallara með aðgengi í gengum sameiginlegan bílajakjallara á lóð nr. 2-4.

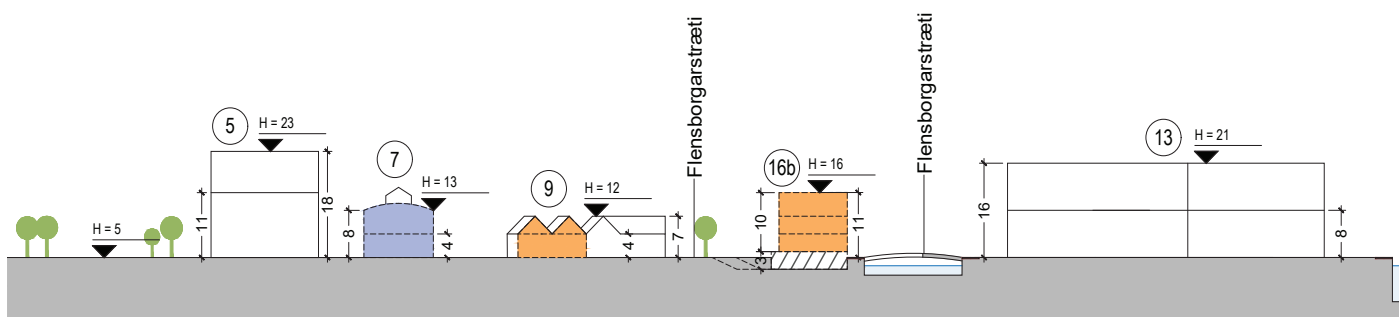


SÉRSKILMÁLAR

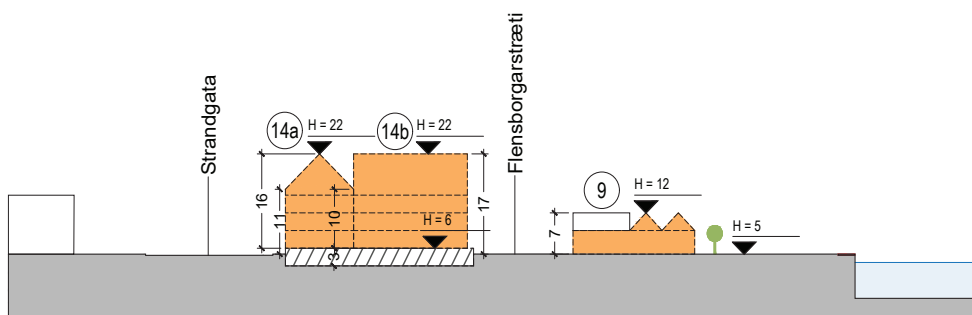
Veitingaþjónustu á 1.hæð er heimilt að veita þjónustu utan lóðar að Flensborgarstræti. Rík krafa um snyrtilegt umhverfi og taka skal tillit til íbúa þegar kemur að opnunartíma úti á kvöldin



Deiliskipulag sneiðing A-A

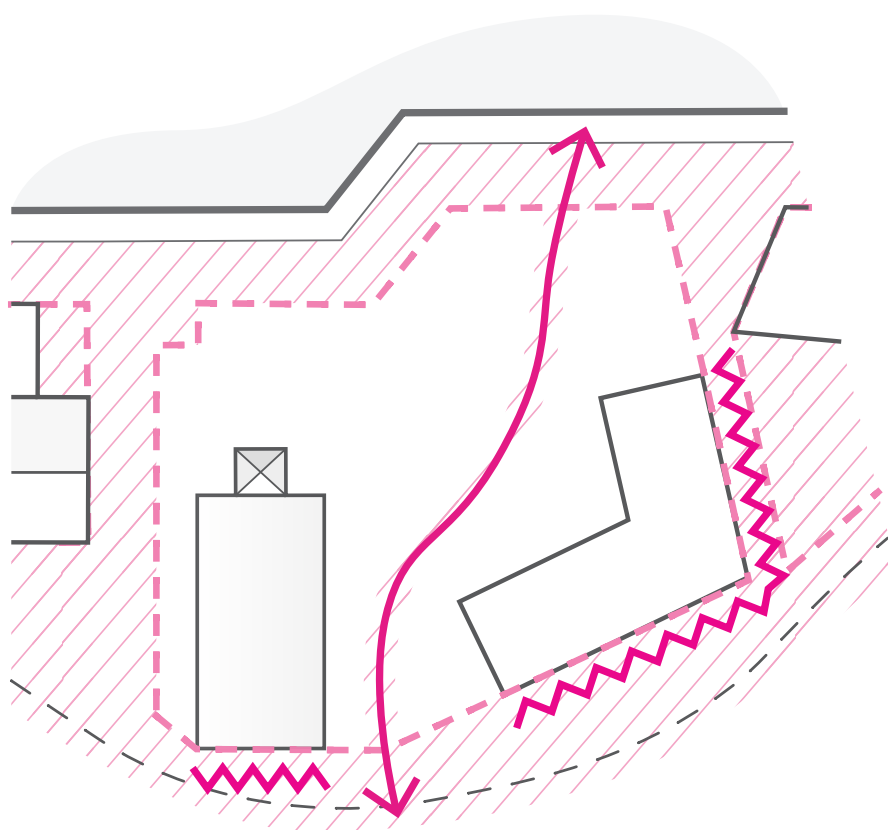


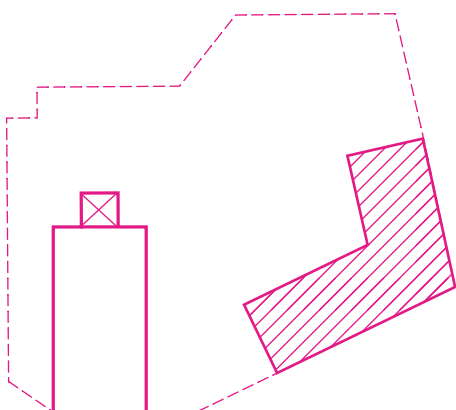
Deiliskipulag sneiðing B-B



Deiliskipulag sneiðing J-J

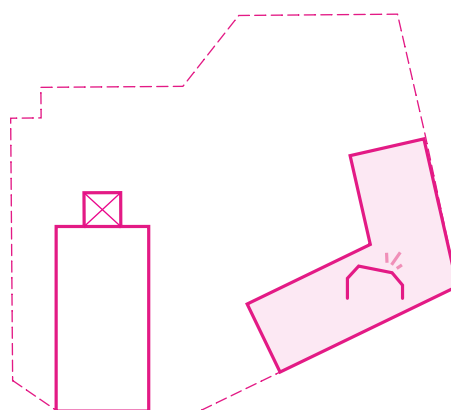
FLENSBORGARSTRÆTI 7-9





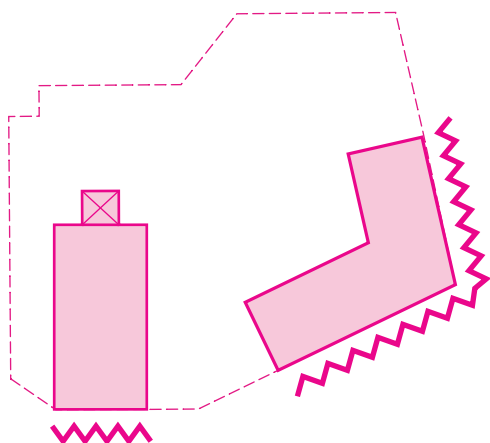
SÉREINKENNI HÚSA

Húshlið nýrrar byggingar Pyts sem snýr að Flensborgarstræti skal vera í háum gætum og með skýru uppbroti í húshlið.



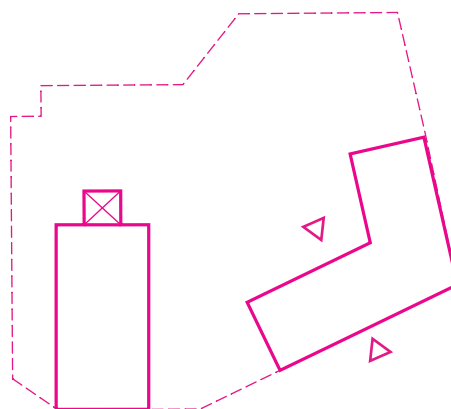
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Krafa er um þakgerð sem vísar í sögu og staðaranda, s.s. skápök eða iðnaðarþök. Þak skal vera uppbrotið og henta tilgangi hússins



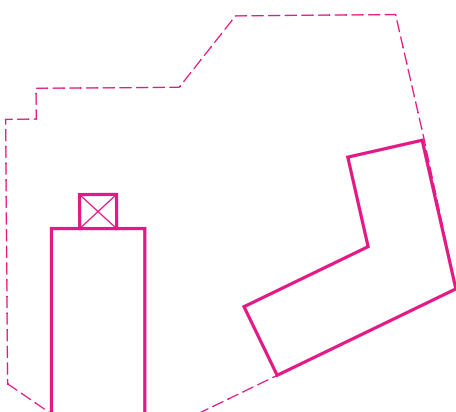
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Æskilegt að það séu opnanir á nýbyggingu sem snúa að Flensborgarstræti sem veita innsýn fyrir gesti í starfsemi félagsins



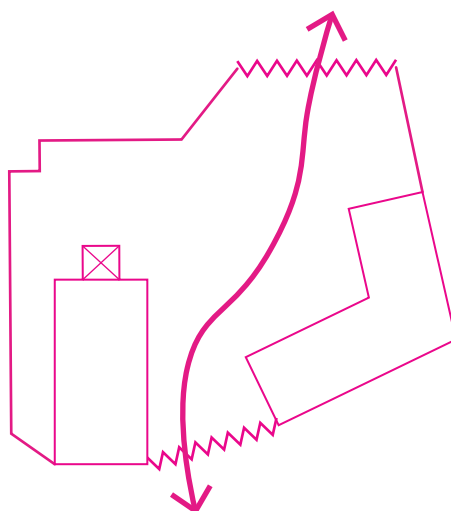
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Inngangar nýbyggingar aðlagðir að starfssemi



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

Enginn bílarkjallari á þessari lóð en lóðarhafa leyft að leggja bílum á eigin lóð.



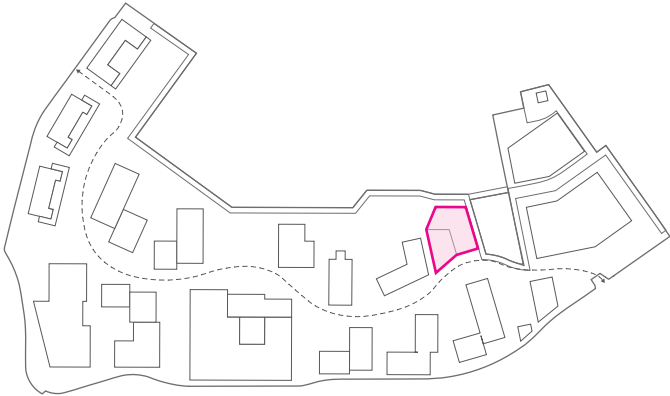
SÉRSKILMÁLAR

Krafa um há útlitsleg gæði á girðingum og aðgangshliðum við Flensborgarstræti og hafnarkant.

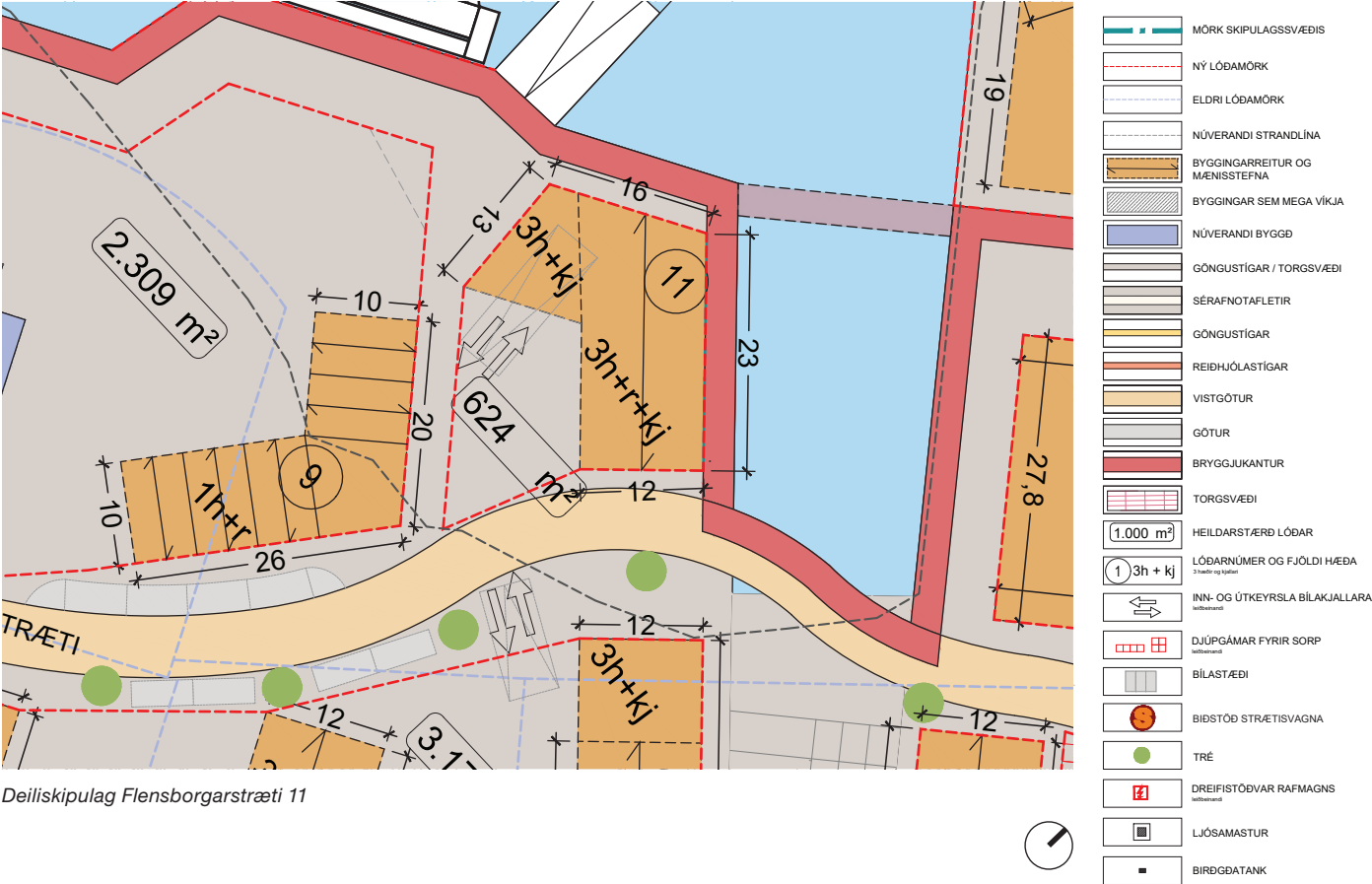
FLENSBORGARSTRÆTI 11

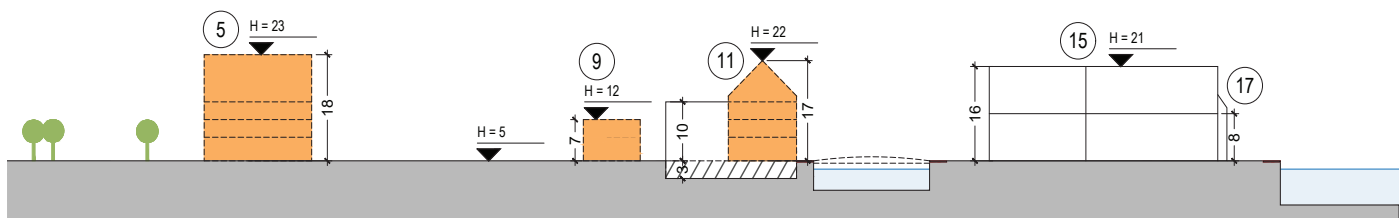
Starfssemi/notkun
 Uppbygging á þessari lóð er mikilvæg fyrir heildarmynd svæðisins. Íbúðir skulu vera á efri hæðum en val er um íbúðir eða verslun og þjónustu á jarðhæð.

Byggingarhönnun og þakform m.m.
 Heimilt er að byggja 3 hæðir og ris og 3 hæðir með flötu þaki samkvæmt uppdrætti. Val er um að byggja bílakjallara. Ef það er valið skal aðkoma vera um aðkomuleið milli lóða og rampur sem leiðir í innhorn húss. Þá skal vera trjágróður sem skyggir á ramp frá Flensborgarstræti.

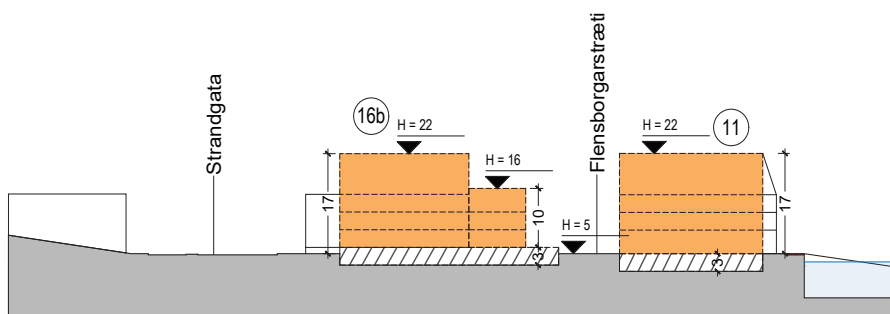


LÓÐIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMÉR	GRUNN-FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATV. HÆÐIR	ATVINNA m²	ÍB. HÆÐIR	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofan.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 11	624				1.482						10	1.482	624	19	2,38	3,38	2.106
		11	390	3h + R	1.482			-	3h + R	1.482	10						



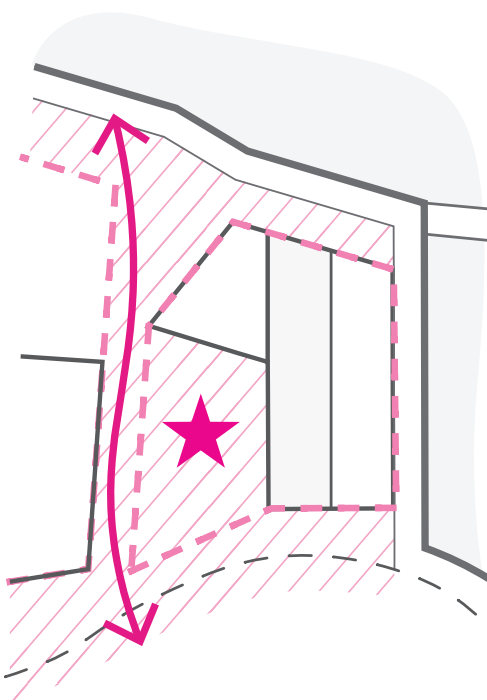


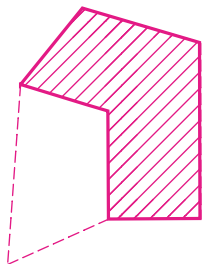
Deiliskipulag sneiðing A-A



Deiliskipulag sneiðing K-K

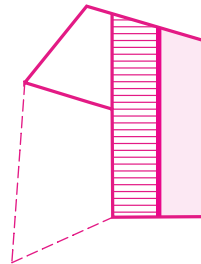
FLENSBORGARSTRÆTI 11





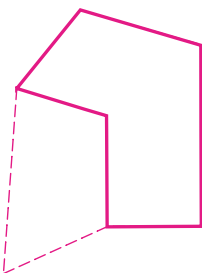
SÉREINKENNI HÚSA

Stakt hús - skal skera sig frá aðliggjandi byggingum



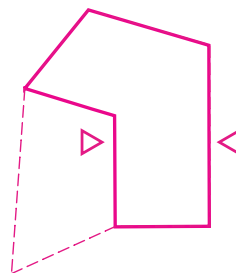
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Krafa er um þakgerðir. Blanda af skápaki og litlu sléttu þaki samkvæmt skýringarmynd



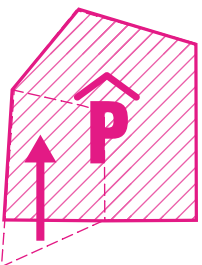
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Val er um atvinnustarfssemi eða íbúðir á jarðhæð.



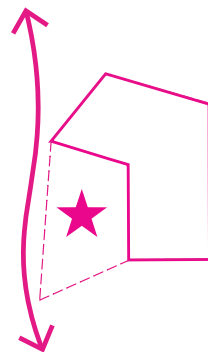
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Ef um er að ræða atvinnustarfssemi skulu inngangar vera frá Flensborgarstræti og/eða hafnarkanti, inngangur íbúða skal vera frá austur og/eða vesturhlíð.



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

Val er um að byggja bílajakjallara. Aðkoma skal þá vera um opna leið milli lóða 11 og 7-9 og liggja í innhorn byggingar.

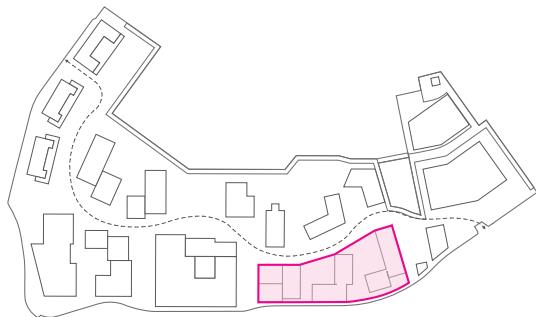


SÉRSKILMÁLAR

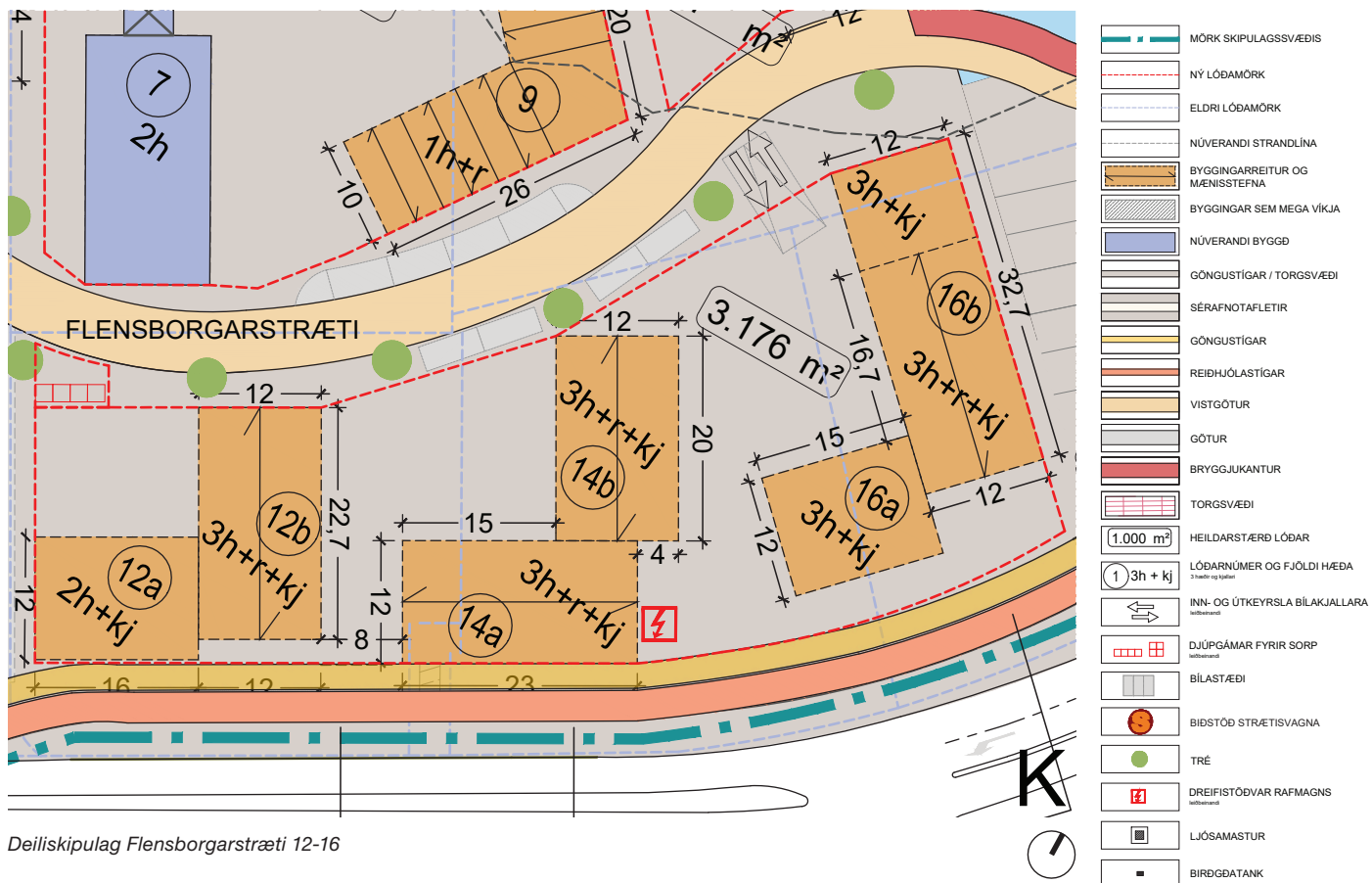
Við frágang lóðar er gerð krafa um sama yfirborðsefni og er notað er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum. að hámarki 20% af flatarmáli útisvæðis.

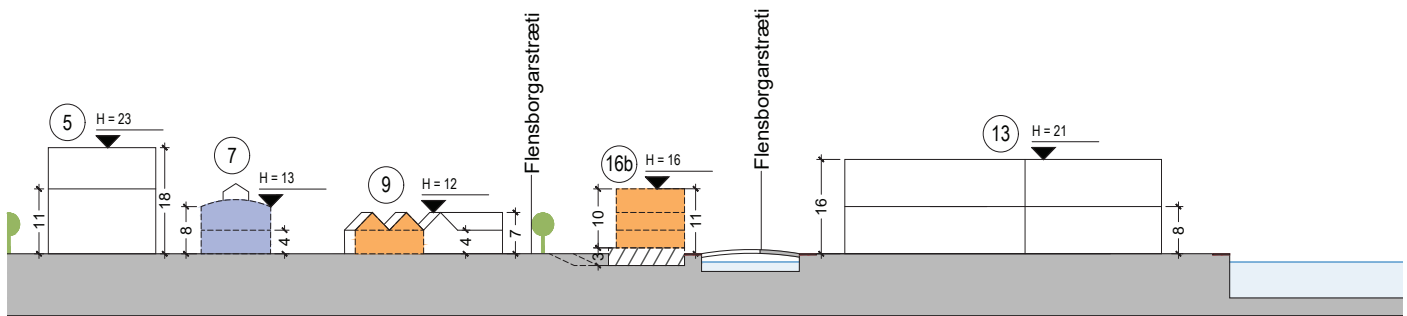
FLENSBORGARSTRÆTI 12-16

Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á reitnum, ekki er gerð kvöð um starfsemi á jarðhæðum. Á reitnum rísa 3 L-laga íbúðarhús, sem veita skjól gegnum hljóði og vindum frá Strandgötu. Inngarðar snúa í norðvesturátt og opnast gagnvart Flensborgarhöfn. Lagt er upp byggð í mannvænum kvarða, bæði með uppbroti, fjölbreyttum þakgerðum og mænistefnum. Hvert hús hefur sitt einkenni, skápak og mænustefnu skv. skýringarmyndum að neðan. Kvöð er um að útfæra gönguleið á milli húsanna sem bætir flæði fólks inn á hafnarsvæðið frá Strandgötu, og gerir byggðina gengdræpa og mannvæna.

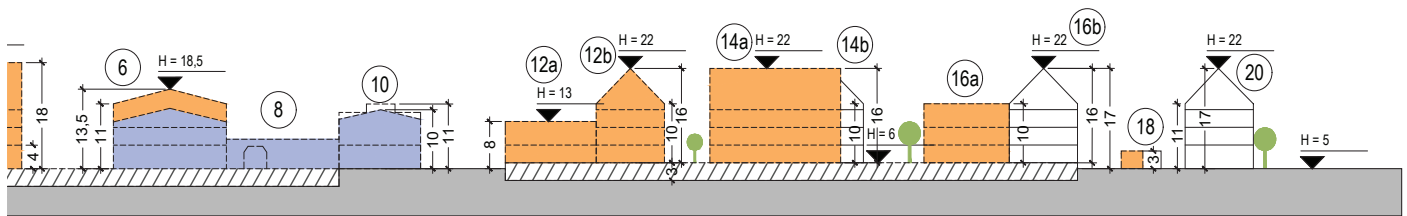


LÓDIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMÉR	GRUNN- FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATV. HÆÐIR	ATVINNA m²	ÍB. HÆÐIR	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	NHI ofanJ.	NHI heild	SAMTALS HEILD m²	
Flensborgarstræti 12-16	3.176				5.073						35	5.073	3.176		63	1,60	2,60	8.249
		16b	390	3h	1.170	0	-	3h	1.170	8								
		16a	180	3h	540	0	-	3h	540	4								
		14b	240	3h + R	912	0	-	3h + R	912	6								
		14a	275	3h + R	1.045	0	-	3h + R	1.045	7								
		12b	270	3h + R	1.026	0	-	3h + R	1.026	7								
		12a	190	2h	380	0	-	2h	380	3								

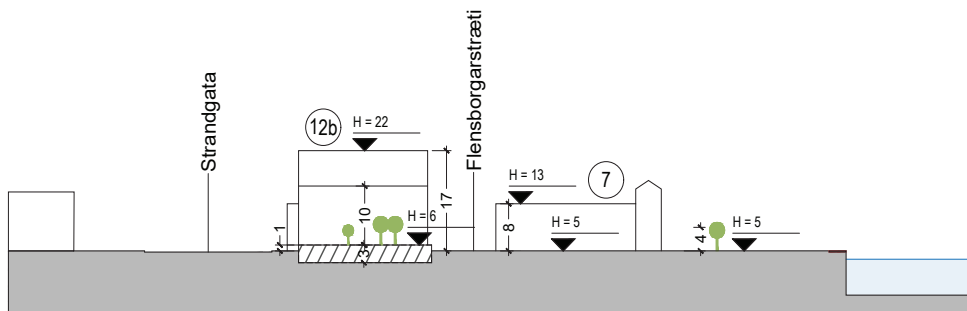




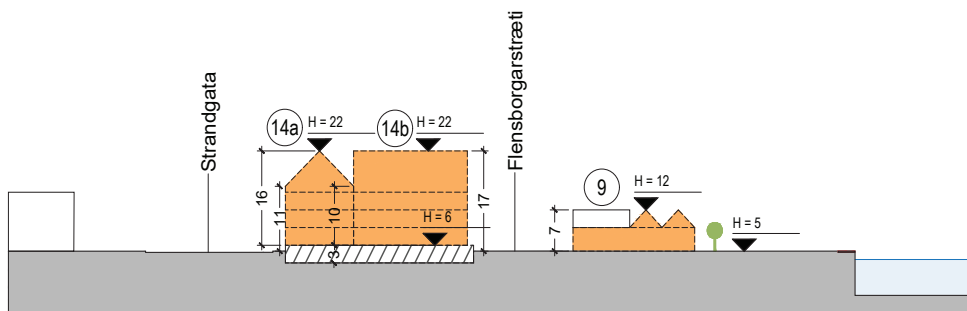
Deiliskipulag sneiðing B-B



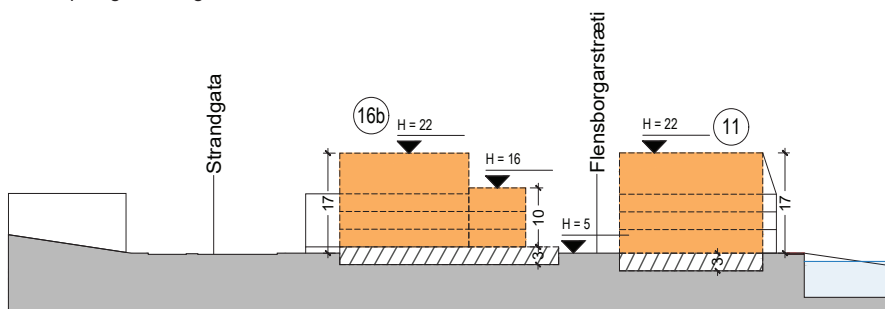
Deiliskipulag sneiðing C-C



Deiliskipulag sneiðing I-I

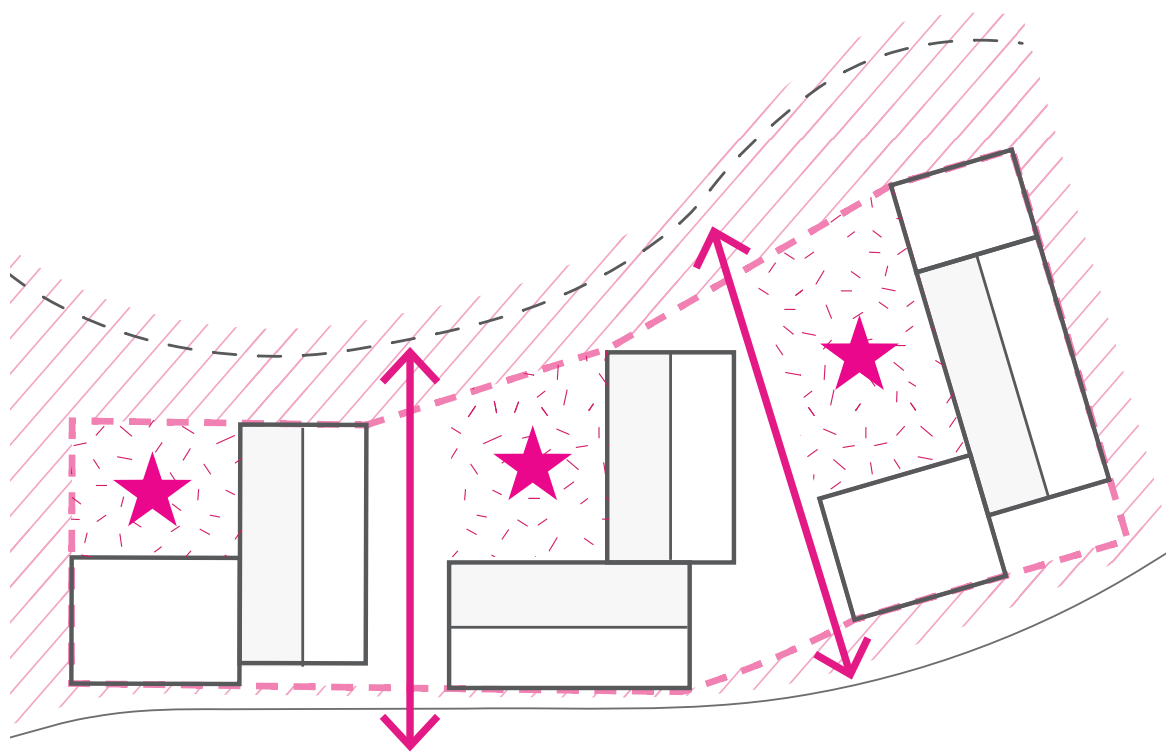


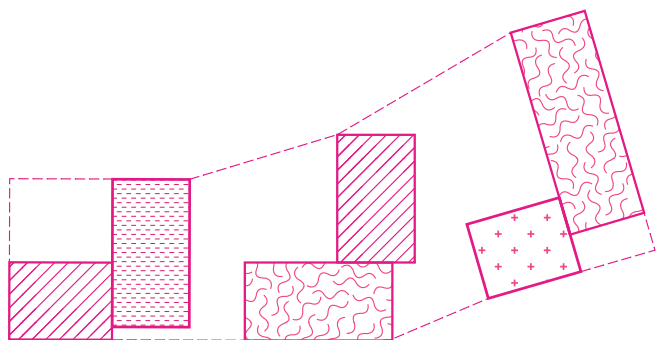
Deiliskipulag sneiðing J-J



Deiliskipulag sneiðing J-J

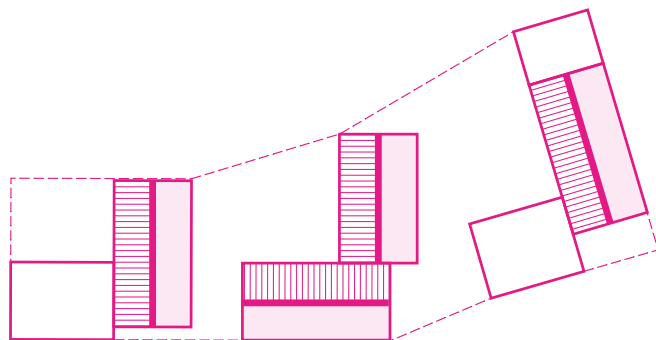
FLENSBORGARSTRÆTI 12-16





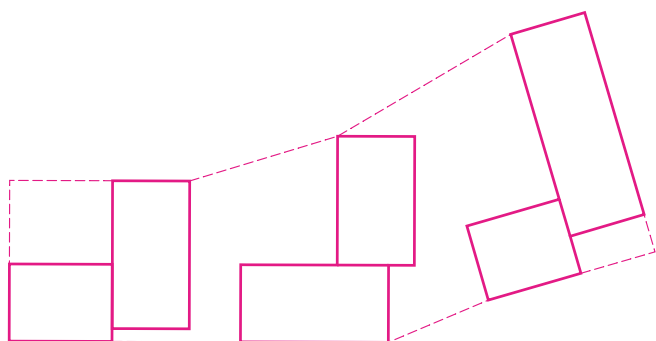
SÉREINKENNI HÚSA

Hvert hús fær sitt einkenni, sem hægt er ná fram með klæðningarefni, lit, gluggasamsetningu úthliða



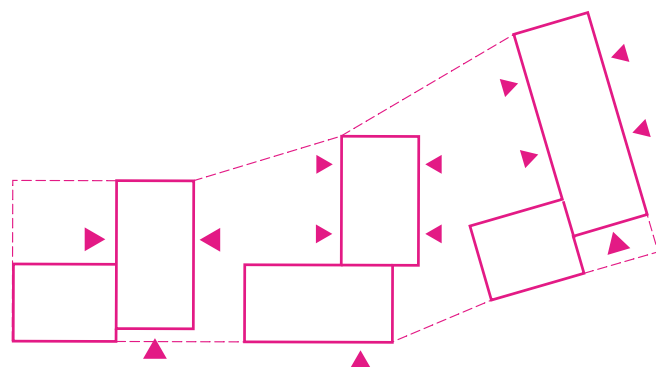
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Kvöð er um þakgerðir, blanda af sléttum þökum, skápökum skv. mænustefnu á skýringarmynd að neðan.



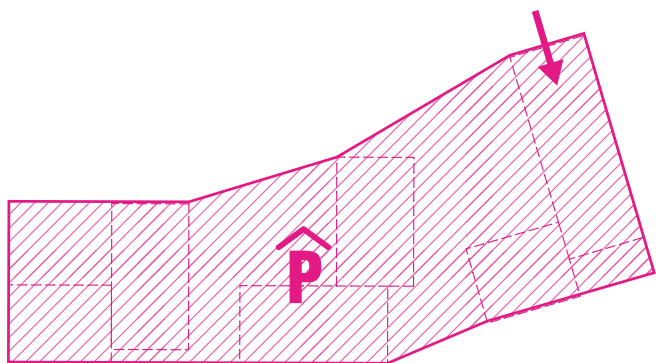
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Að lágmarki eru þrír inngangar í húsin. Kvöð er um einn inngang við Strandgötu, annan frá inngarði og þann þriðja frá gönguleið á milli húsa.



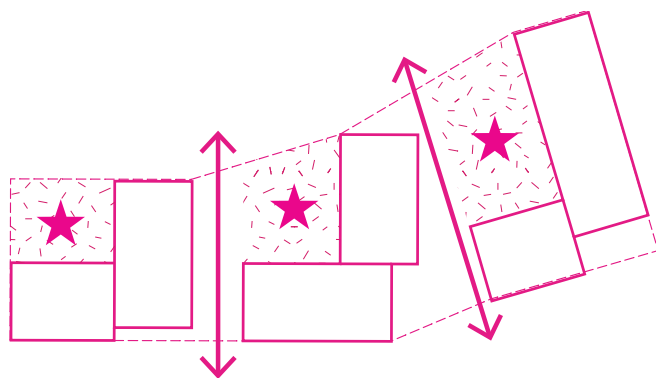
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni er notað og er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum, að hámarki 20% af flatarmáli útisvæðis.



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

Heimilt er að byggja (bíla)kjallara innan lóðarmarka, aðkoma í kjallarann er frá Flensborgarstræti, hvort sem kjallarinn verði útfærður með einum eða fleiri innkeyrslum.

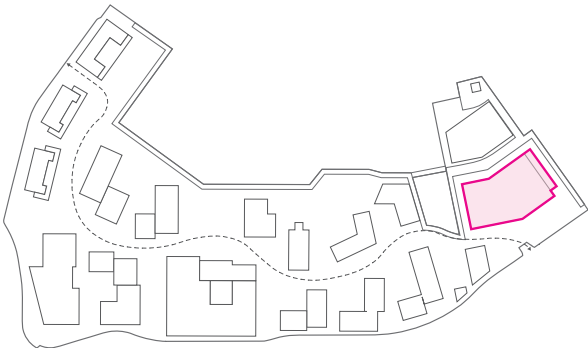


SÉRSKILMÁLAR

Við frágang inngarða er krafa gerð um 50% græna þekju, af heildarfleti yfirborðs hvers inngarðs.

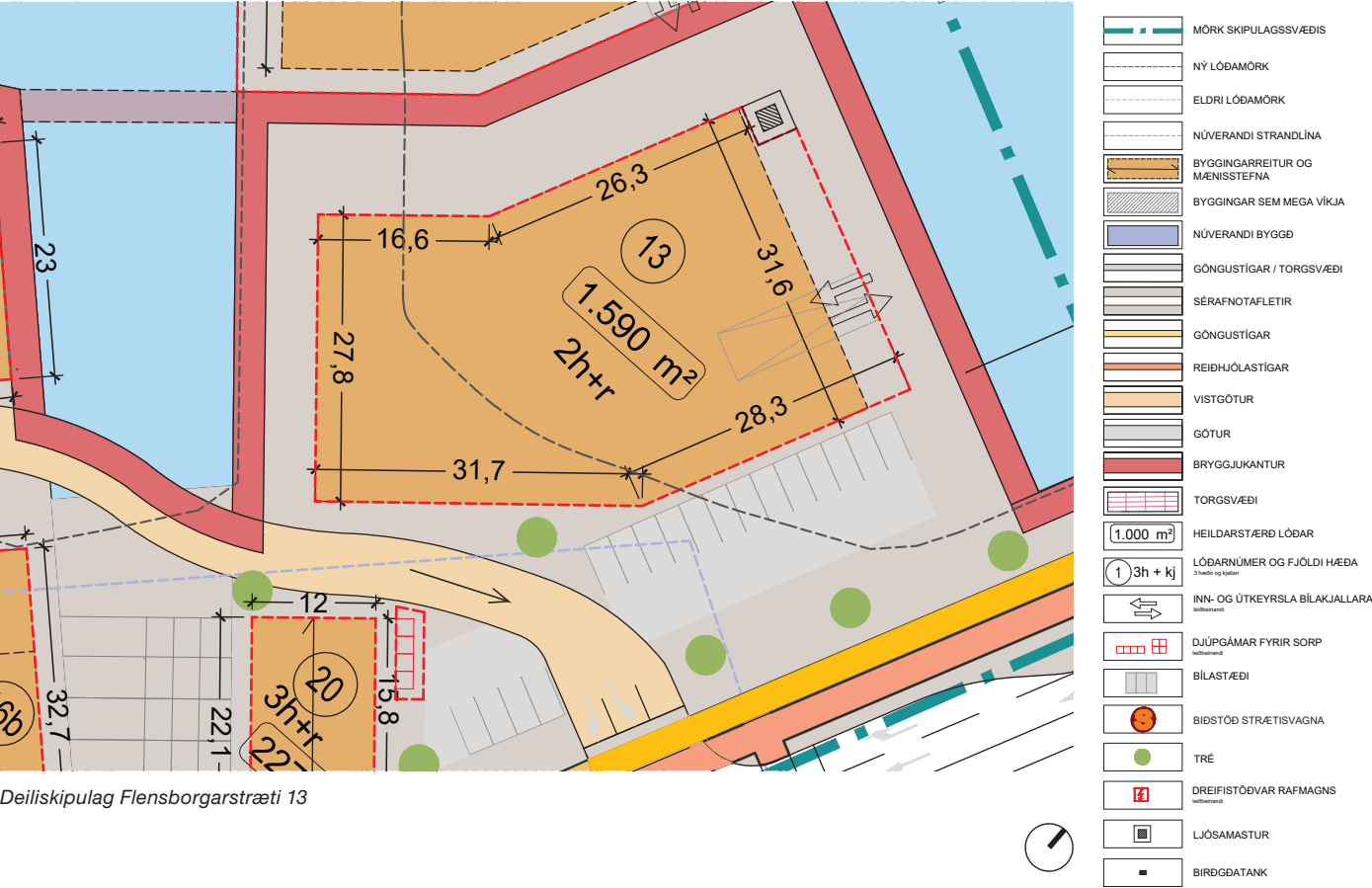
FLENSBORGARSTRÆTI 13

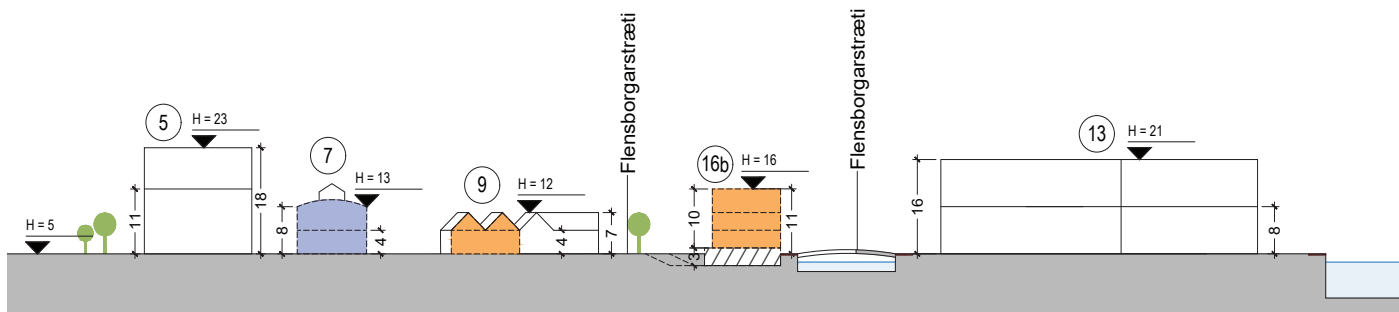
Starfsemi/notkun
 Starfsemi á lóð skal vera opin almenningi og hafa sérstakt aðdráttarafl fyrir íbúa og gesti bæjarins. Þetta á við t.d. starfssemi tengdri menningu og listum eða afþreyingu. Vegna legu hússins við aðkomuleið og sýnileika þess í Flensborgarhöfn frá nánast öllum áttum, þá er gerð sérstök krafa um metnaðarfulla og vandaða byggingarlist; ásýnd, efnisnotkun og frágang hússins. Allar hliðar hússins eru virkar framhliðar, vandaðar og opnar. Í útliti hússins endurspeglast hlutverk hússins sem mikilvægt kennileiti. Kröfur eru gerðar til rýmislegrar samsetningar hússins, formlögunar og þakgerðar sem endurspeglar sögu og staðaranda hafnarsvæðisins.



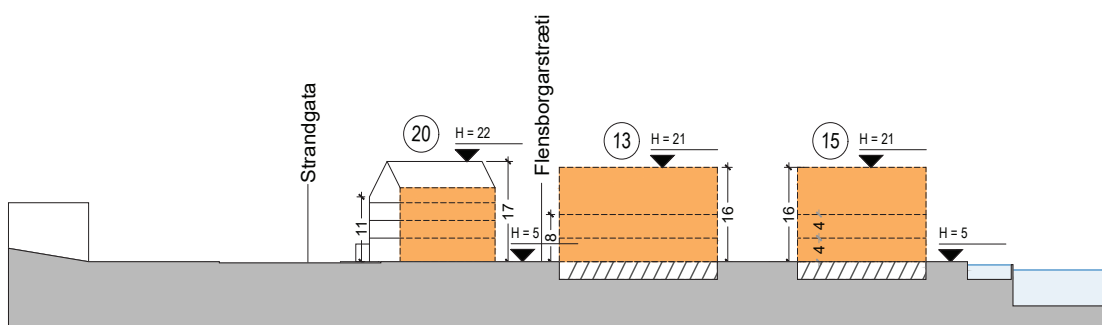
Byggingarhönnun og þakform m.m.
 Heimilt er að byggja hús 2 hæðir og ris. Vísað er í eldri hús með hafsækinn iðnað, skemmur, Slippinn og önnur hafnarhús með sérstakar þakgerðir. Heimilt er að hafa allt að 20% þaka flöt.. Sérstök áhersla er lögð á aðlaðandi og virka hlið við Flensborgarstræti.

LÓÐIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMÉR	GRUNN-FLÖTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATV. HÆÐIR	ATVINNA m²	ÍB. HÆÐIR	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 13	1.590				1.960							1.960	1.590	25	1,23	2,23	3.550
		13	700	2h + R	1.960		2h + R	1.960	-	-							



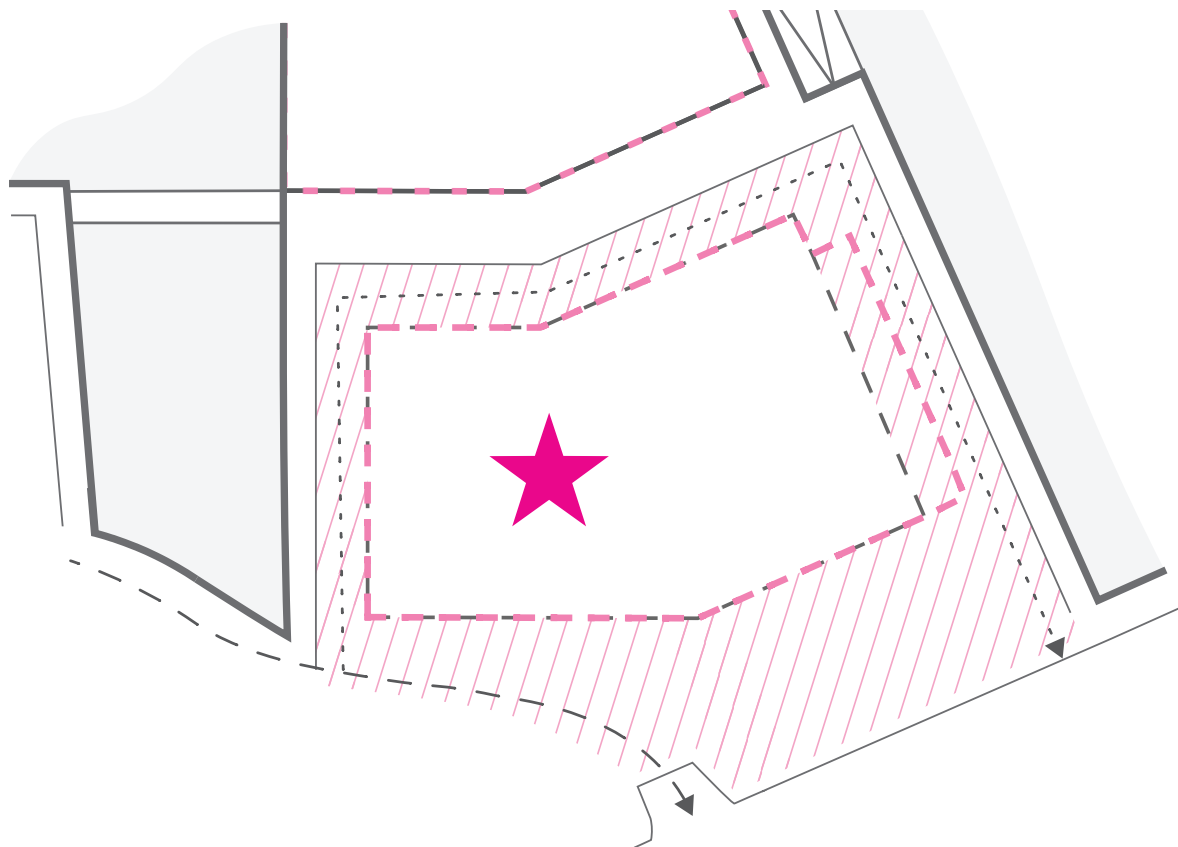


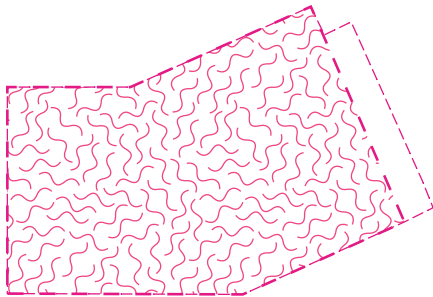
Deiliskipulag sneiðing B-B



Deiliskipulag sneiðing L-L

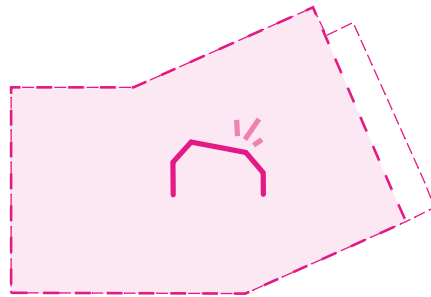
FLENSBORGARSTRÆTI 13





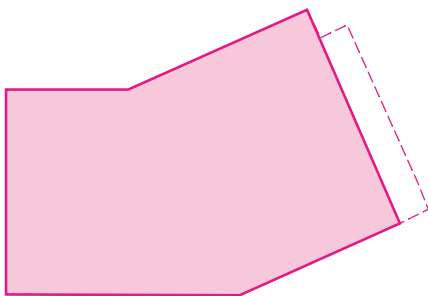
SÉREINKENNI HÚSA

Lóð skiptist í tvennt; byggt og óbyggt svæði. Húsinu er komið fyrir innan byggingarflatar



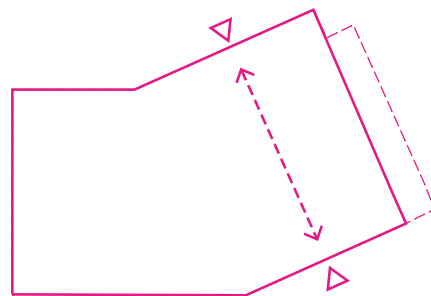
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Krafa er gerð um þakgerð sem vísar í sögu og staðaranda, s.s. skápök, iðnaðarþök, skemmuþök (shed roofs)



STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Krafa er gerð um að mynda tengsl við Hafnarfjarðarvita, norðaustan lóðarinnar, ýmist með lifandi starfsemi á jarðhæð, t.d. kaffihúsi með verönd, inngangi, og/eða opinni og vandaðri úthlið sem skapar sjónræn tengsl á milli vitans og hússins.



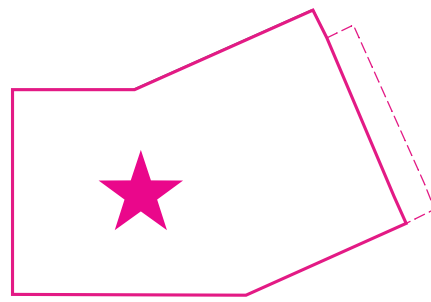
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Tveir inngangar er inn í húsið, annar sunnanmegin frá Flensborgarstræti, hinn norðanmegin við hjáleið.



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

Heimilt er að byggja (bíla)kjallara innan lóðarmarka, aðkoma í kjallarann er að norðaustanverðu. Aðkoma fyrir vörulosun er að norðaustanverðu.



SÉRSKILMÁLAR

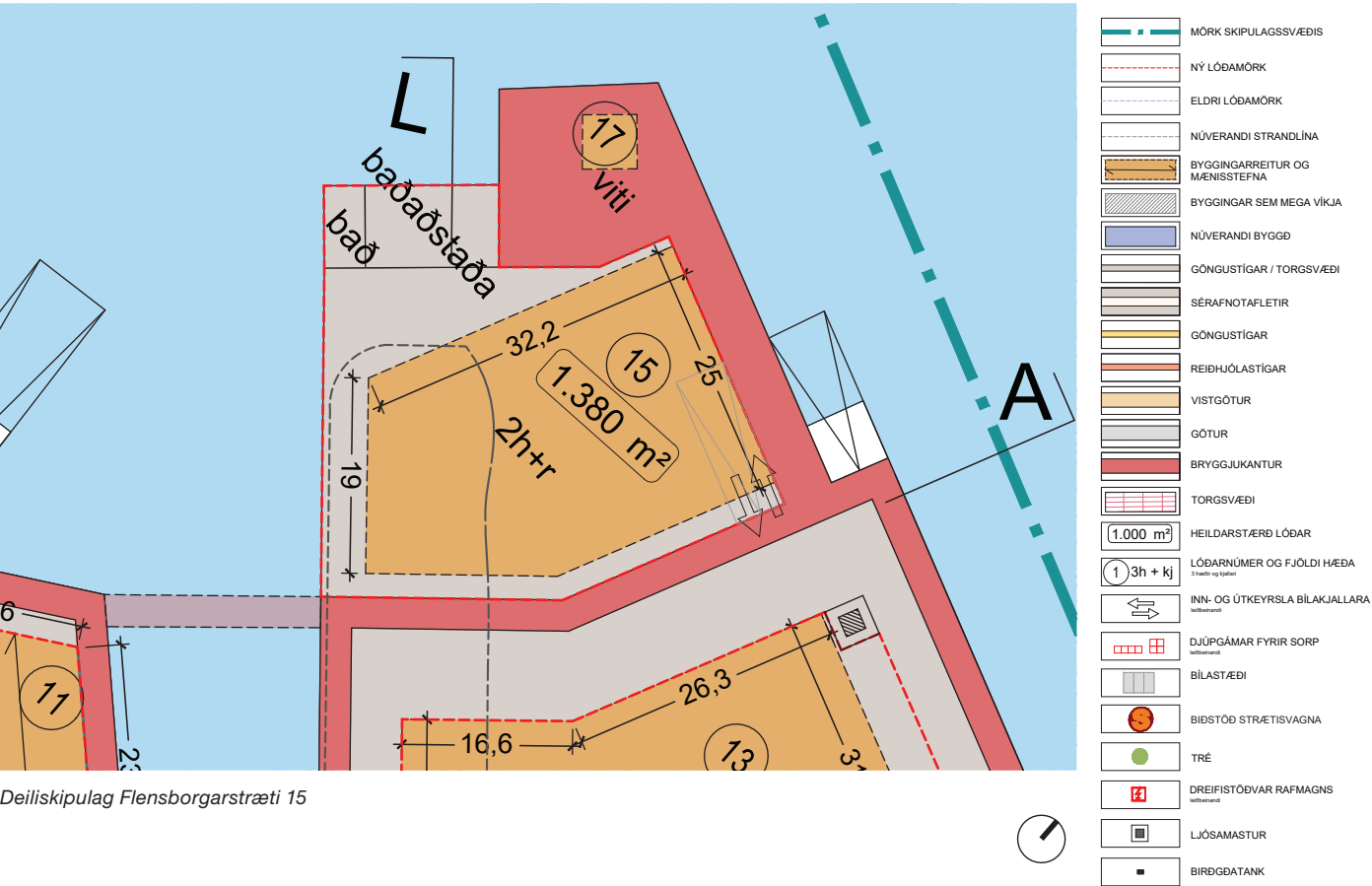
Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni er notað og er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum, að hámarki 20% af flatarmáli útisvæðis.

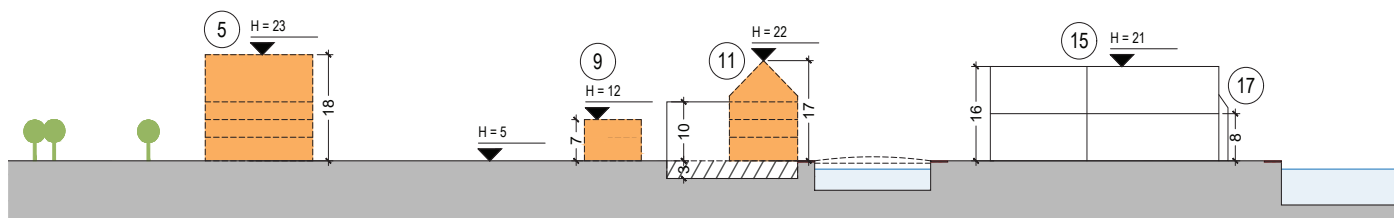
FLENSBORGARSTRÆTI 15

Starfsemi/notkun
 Fyrirhuguð starfsemi er ætluð lýðheilsu og haftengdri upplifun. Sérstök áhersla er lögð á að starfsemi hússins myndar tengsl við Hafnarfjarðarvita/ kennileiti, norðaustan lóðarinnar, ýmist með lifandi starfsemi á jarðhæð. Það gæti t.d. kaffihús með verönd, inngangur og/eða opin og vönduð úthlið sem skapar sjónræn tengsl milli kennileiti og hússins. Allar hliðar hússins eru virkar framhliðar, vandaðar og opnar. Í útliti hússins endurspeglast hlutverk þess sem mikilvægt kennileiti, það opnar sig í átt að kvöldsól í suðvesturátt þar sem starfsemin tengist höfninni, fljótandi laugum og aðstöðu til sjósunds.

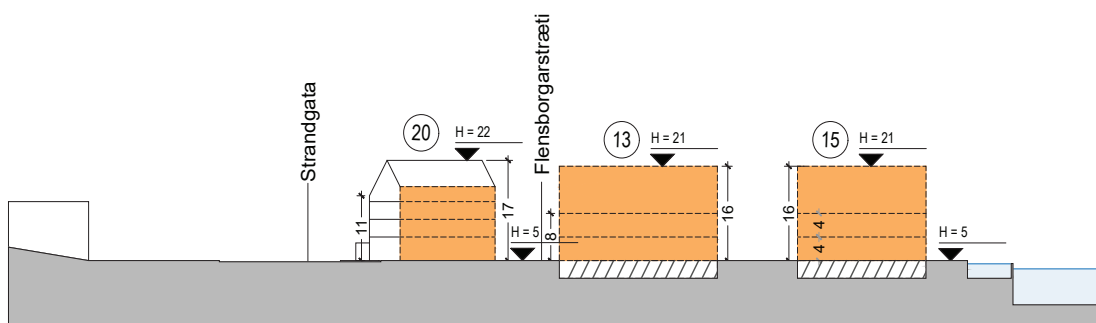
Byggingarhönnun og þakform m.m.
 Heimilt er að byggja hús, 2 hæðir og ris. Lágmarks halli þaka er 25 gráður. Kröfur eru gerðar til formlögunar og þakgerðar hússins sem endurspeglar sögu og staðaranda hafnarsvæðisins. Vísað er í eldri hús með hafsaekinn iðnað, skemmur, Slippinn og önnur hafnarhús með sérstakar þakgerðir. Heimilt er að hafa allt að 20% þaka flöt. Vegna legu hússins við aðkomuleið og sýnileika þess í Flensborgarhöfn frá öllum áttum, þá er gerð sérstök krafa um metnaðarfulla og vandaða byggingarlist, ásýnd, efnisnotkun og frágang hússins.

LÓÐIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMER	GRUNN- FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATV. HÆÐIR	ATVINNA m²	ÍB. HÆÐIR	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 15	1.380	15	650	2h + R	1.820	1.820	2h + R	1.625	-	-	-	1.820	1.245	23	1,32	2,22	3.065



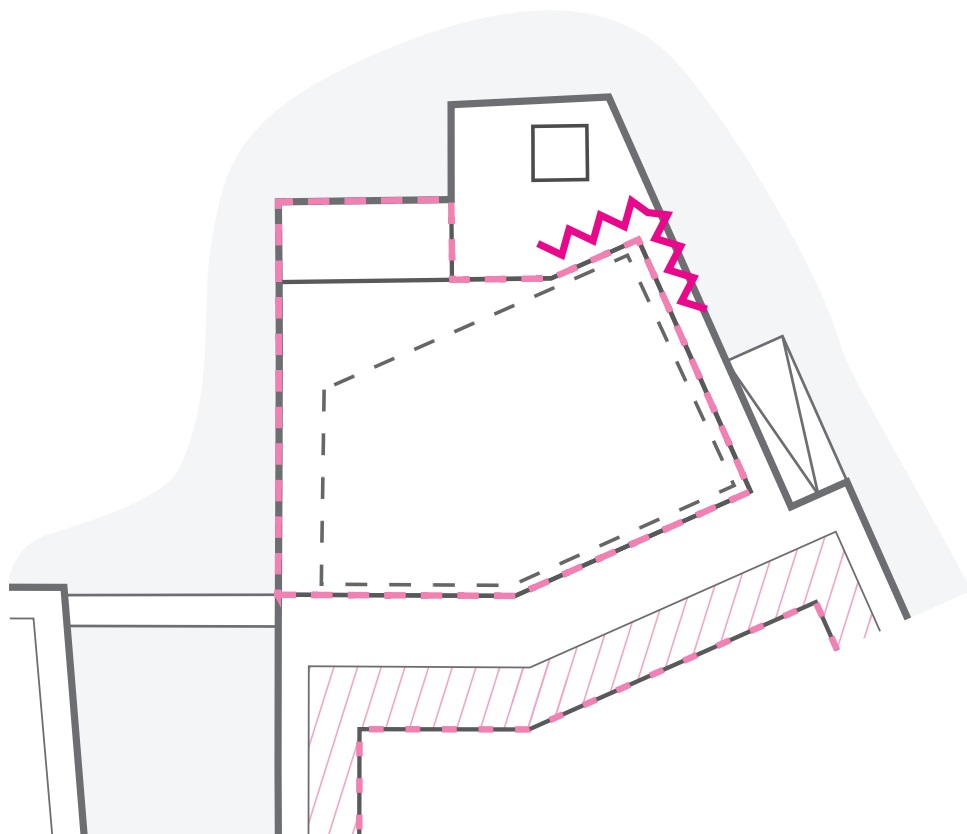


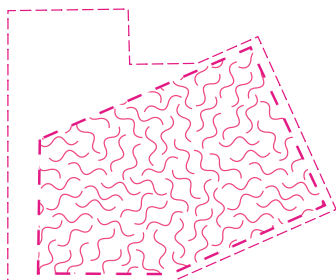
Deilliskipulag sneiðing A-A



Deilliskipulag sneiðing L-L

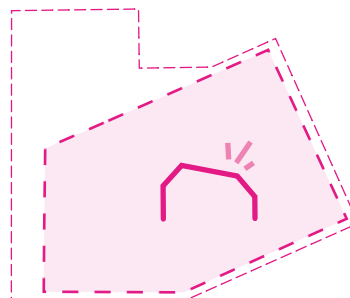
FLENSBORGARSTRÆTI 15





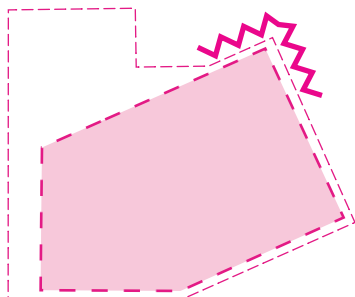
SÉREINKENNI HÚSA

Lóð skiptist í tvennt; byggt og óbyggt svæði. Húsinu er komið fyrir innan byggingarflatar, svæði sem snýr í suðvesturátt er óbyggt og ætlað útivist og haftengdri upplifun.



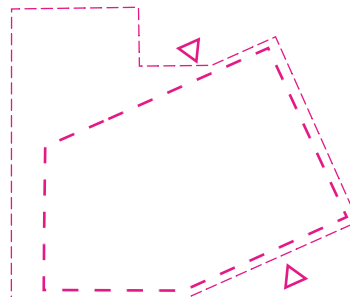
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Krafa er gerð um þakgerð sem vísar í sögu og staðaranda, s.s. skápök, iðnaðarþök, skemmuþök (shed roofs)



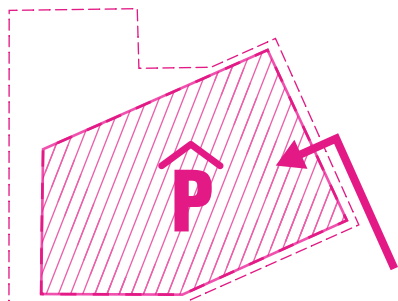
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Krafa er gerð um að mynda tengsl við kennileiti, norðaustan lóðarinnar, ýmist með lifandi starfsemi á jarðhæð, t.d. kaffihúsi með verönd, inngangi, og/eða opinni og vandaðri úthlið sem skapar sjónræn tengsl á milli vitans og hússins.



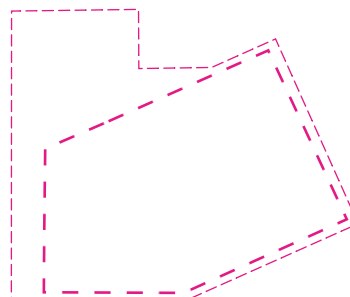
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Tveir inngangar er inn í húsið, annar við hjáleið sunnanmegin, hinn norðanmeginn við vitann.



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

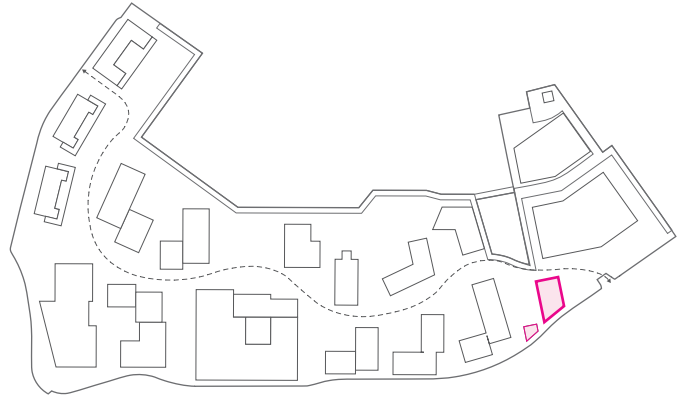
Heimilt er að byggja (bíla)kjallara innan lóðarmarka, aðkoma í kjallarann er að norðanverðu



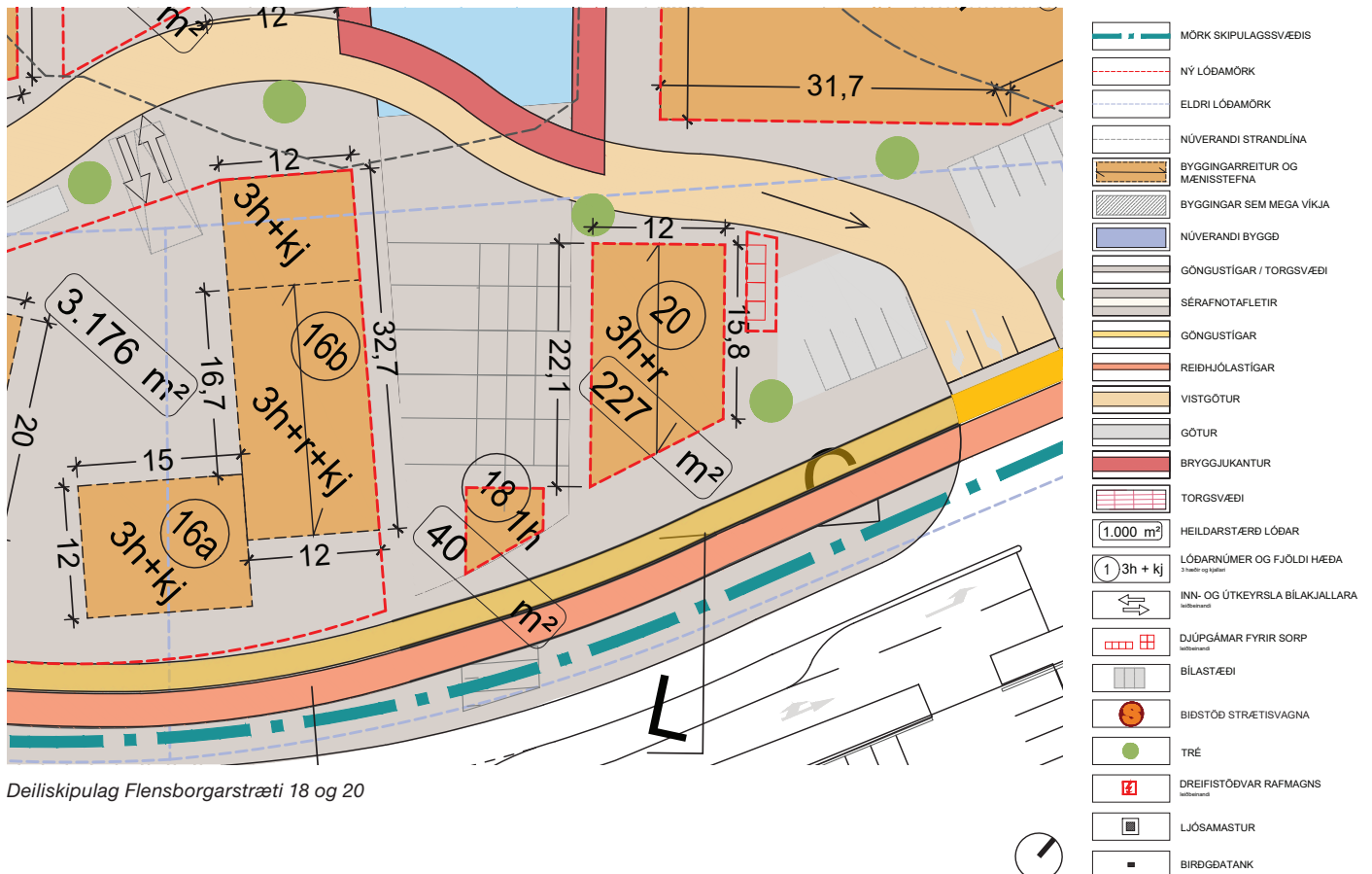
SÉRSKILMÁLAR

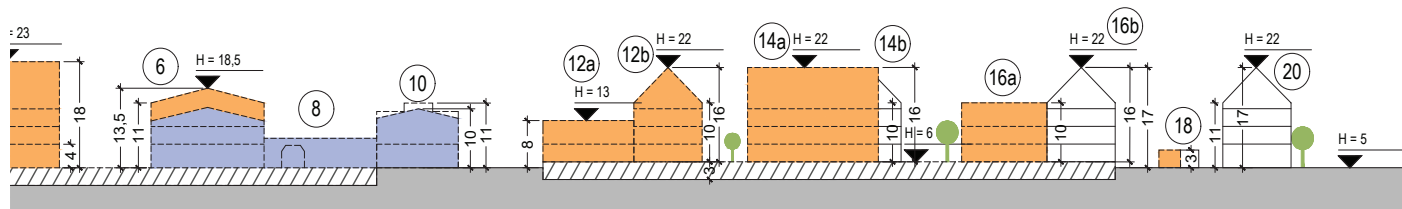
Vegna fyrirhugaðrar starfssemi er heimilt vegna öryggis að aðgangsstýra inn á norður hluta lóðar. Aðgangsstýringar skulu vera af háum útlitslegum gæðum og gegnsæjar.

Fyrirhuguð starfsemi á reitnum er atvinnuhúsnæði, skrifstofur, smáverslun og þjónusta. Íbúðir eru ekki heimilaðar á reitnum. Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni er notað og er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum, eða um 20% af flatarmáli útisvæðis. Lóð skiptist í tvennt; byggt og óbyggt svæði. Húsinu er komið fyrir innan byggingarflatarins. Bílastæðakröfum fyrir lóðina verður fullnægt með bílstæðum á bæjarlandi

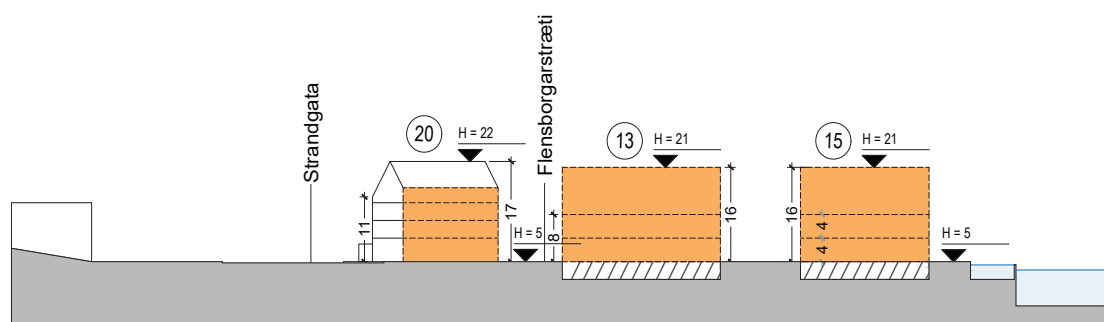


LÓÐIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMÉR	GRUNN- FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATV. HÆÐIR	ATVINNA m²	ÍB. HÆÐIR	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	ÞÍLAJ. m²	ÞÍLAST. FJÖLDI	Nhi ofanJ.	Nhi heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 18	40				40							40			1,00		40
		18	40	1h	40		1h	40	-	-							
Flensborgarstræti 20	227				855							855			11	3,77	855
		20	225	3h + R	855		3h + R	855	-	-							



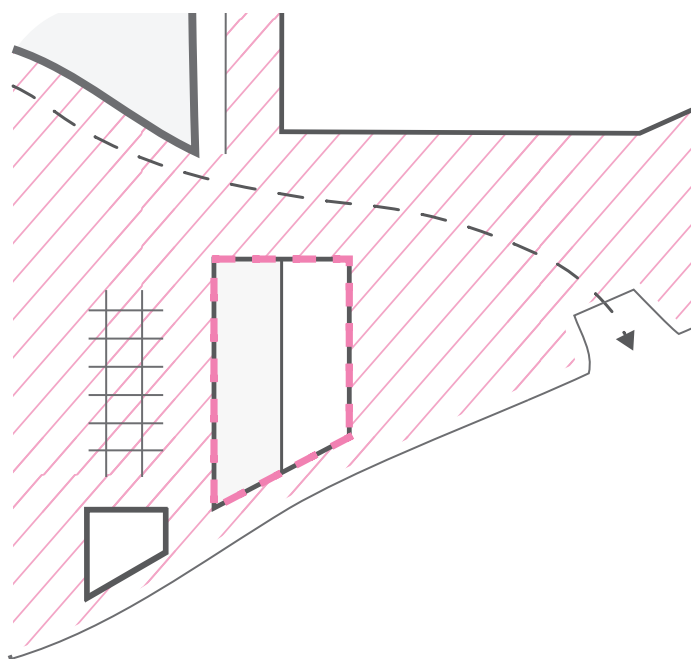


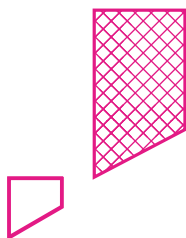
Deiliskipulag sneiðing C-C



Deiliskipulag sneiðing L-L

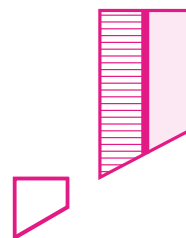
FLENSBORGARSTRÆTI 18 OG 20





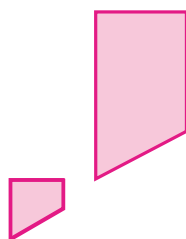
SÉREINKENNI HÚSA

Séreinkenni: allar úthliðar hússins eru útfærðar á heildsteyptan hátt, s.s. klæðning, litur og gluggasamsetning



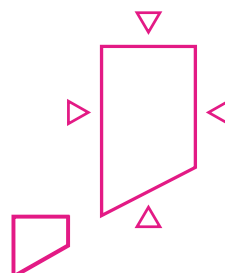
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Krafa er um skápak og mænustefnu samkvæmt skilgreiningu á skýringarmynd.



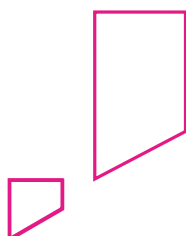
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Að lágmarki eru tveir inngangar inn í húsið. Kvöð er um einn inngang á austurhlið, staðsetning hins inngangs er valkvæð skv. möguleg skýringarmynd.



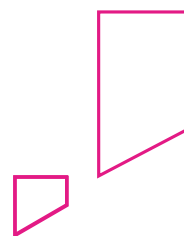
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Sérstök áhersla er lögð á opna og aðlaðandi ásýnd hússins sem snýr að meginaðkomuleið við Strandgötu.



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

Enginn bílajakjallari



SÉRSKILMÁLAR

Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni er notað og er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum, að hámarki 20% af flatarmáli útisvæðis.

FORNUBÚÐIR 8, 10 OG 12

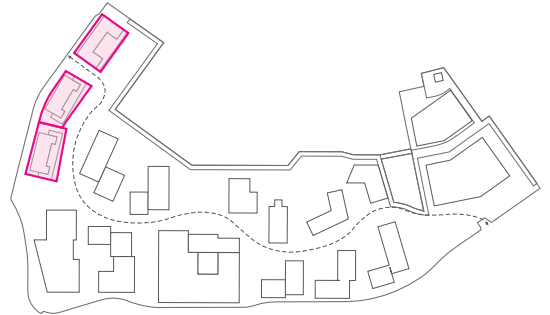
Starfsemi/notkun

Á lóðunum standa í dag hús sem eru 1 hæð og ris. Gerð er stækkun á byggingarreitum til austurs þar sem heimilt verður að byggja við húsin einnar hæðar viðbyggingu. Atvinnustarfsemi skal vera á jarðhæð en heimilt er að innrétta íbúðir í risi.

Byggingarhönnun og þakform m.m.

Viðbyggingar skulu hafa flöt þök lögð með grastorfi. Lóðir númer 8 og 10 verða minnkaðar samkvæmt uppdrætti til að mynda svæði fyrir Flensborgarstræti og bílastæði.

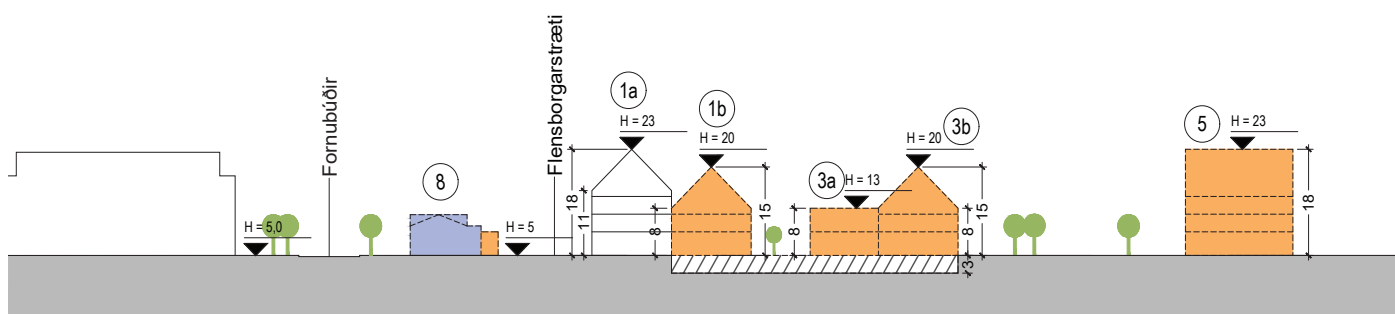
Bílastæðakröfum fyrir lóðinnar verður fullnægt með bílstæðum á bæjarlandi.



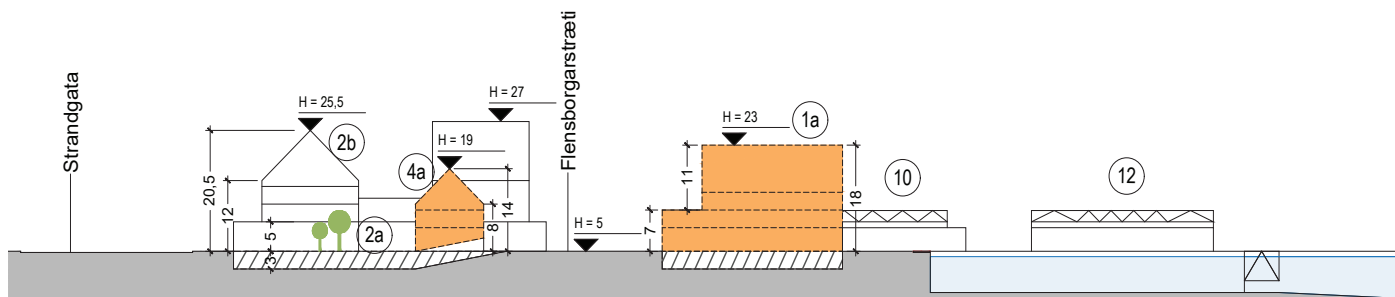
	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
	NÝ LÓÐAMÖRK
	ELDRI LÓÐAMÖRK
	NÜVERANDI STRANDLÍNA
	BYGGINGARREITUR OG MÆNISSTEFNA
	BYGGINGAR SEM MEGA VÍKJA
	NÜVERANDI BYGGÐ
	GÖNGUSTÍGAR / TORGSVÆÐI
	SÉRAFNOTAFLETIR
	GÖNGUSTÍGAR
	REIÐHJÓLASTÍGAR
	VISTGÖTUR
	GÖTUR
	BRYGGJUKANTUR
	TORGSVÆÐI
	HEILDARSTÆRD LÓÐAR
	LÓÐARNÚMER OG FJÖLDI HÆÐA
	INN- OG ÚTKEYRSLA BÍLAKJALLARA
	DJÚPGÁMAR FYRIR SORP
	BÍLASTÆÐI
	BIDSTÖÐ STRÆTISVAGNA
	TRÉ
	DREIFISTÖÐVAR RAFMAGNS
	LJÓSAMASTUR
	BIRÐGATANK

Deiliskipulag Fornubúðir 8, 10 og 12

LÓÐIR	LÓÐ m ²	HÚSNÚMER	GRUNN- FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m ²	NÚV. m ²	ATV. HÆÐIR	ATVINNA m ²	ÍB. HÆÐIR	ÍBÚÐIR m ²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m ²	BÍLAKJ. m ²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m ²
Fornubúðir 8	722				170	404					7	574		7	0,79		574
núv	950	8	-	1h + R	-	404	1h	404	R	220	7						
nýtt		8	170	1h	170		1h	170	0								
Fornubúðir 10	788				170	518					7	688		9	0,87		688
núv	860	10	-	1h + R	-	518	1h	518	R	220	7						
nýtt		10	170	1h	170		1h	170	0								
Fornubúðir 12	828				220	708					12	928		12	1,12		928
núv		12	-	1h + R	-	708	1h	708	R	290	12						
nýtt		12	220	1h	220		1h	220	0								

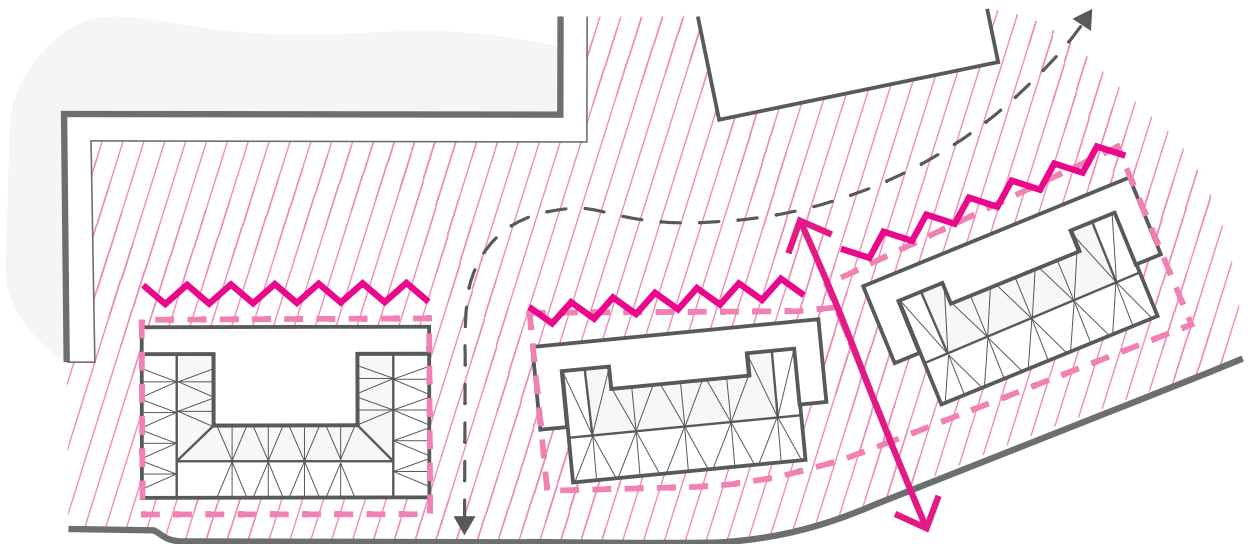


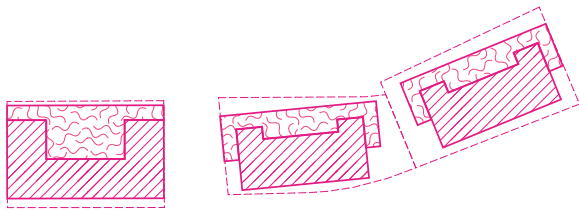
Deiliskipulag sneiðing A-A



Deiliskipulag sneiðing D-D

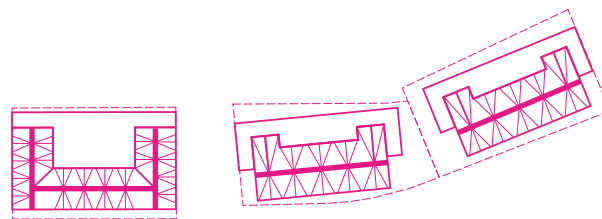
FORNUBÚÐIR 8, 10, 12





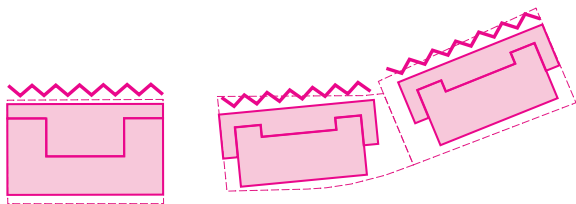
SÉREINKENNI HÚSA

Víkja má frá kröfu um að aðeins 40-60% úthliða nýbygginga megi vera gegnsæ. Hvatt er til þess að útveggir núverandi húsa sjáist í gegnum nýjar gler framhliðar.



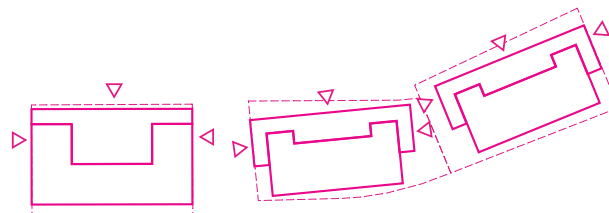
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Kvöð er um flöt þök klædd grastorfi á viðbyggingum



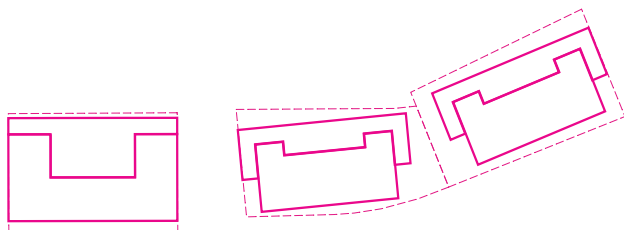
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Á jarðhæða skal vera verkstæði/ vinnustofur, verslun og/eða þjónusta. Heimilt er að opna aðgengi til vesturs



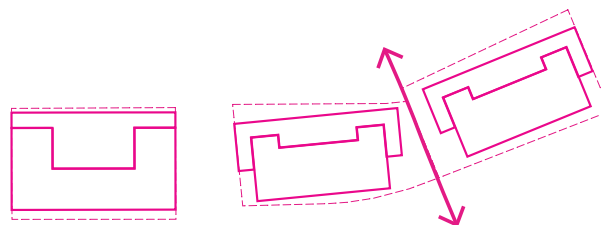
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Aðgreina skal innganga fyrir íbúðir og rými til annara nota.



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

Enginn bílakjallari



SÉRSKILMÁLAR

Framtíðarsýnin fyrir allt svæðið er að yfirborð þess hafi samræmt yfirbragð og er stefnt að því að unnin verði sérstök áætlun um útfærslu þess. Þegar framkvæmdir hefjast á svæðinu má reikna með að rask verði á því. Unnið verður með þeim aðilum sem nú þegar eru á svæðinu og þau mannvirki aðlöguð þeirri vinnu. Vonir standa til þess að gott samkomulag náist milli aðila og bæjarins um þetta þannig að svæðið fái samræmt útlit.

05 UMHVERFISMAT

1. Inngangur

Þetta umhverfismat er unnið í samræmi við lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Markmið þess er að meta umhverfisáhrif breytinga á deiliskipulagi Flensborgarhafnar, tryggja að umhverfissjónarmið séu höfð að leiðarljósi og stuðla að sjálfbærri þróun. Skipulagssvæðið nær yfir hluta Suðurhafnar í Hafnarfirði, sem hefur verið endurskilgreint frá hafnarsvæði í miðsvæði (M5) samkvæmt breytingu á aðalskipulagi.

2. Lýsing á áætlun

- Deiliskipulagið felur í sér:
- Blandaða byggð með íbúðarhúsnæði, þjónustu og hafnartengdri starfsemi.
 - Þéttingu byggðar með áherslu á lifandi jarðhæðir og almenningssými.
 - Bættar samgöngur með aukinni áherslu á göngu- og hjólastíga ásamt góðri tengingu við almenningssamgöngur.
 - Umhverfissvæðar lausnir í ofanvatnsstjórnun, loftslagsaðgerðum og sjálfbærum byggingarefnum.
 - Vindvarnir og sólarljósstýringu með tilliti til byggingarmassa og útfærslu opins rýmis.

3. Núverandi umhverfisaðstæður

- Hávaði: Skipulagssvæðið er nálægt umferðargötum og höfn, þar sem hljóðstig getur farið yfir 55 dB(A).
- Loftgæði: Svæðið er í miðbæjarkjarna með mögulega aukinni mengun vegna bílaumferðar.
- Vatnsstýring: Svæðið er nálægt sjó og þarf að taka mið af flóðahættu.
- Menningarminjar: Íshús Hafnarfjarðar og dráttarbrautin eru mikilvæg menningarverðmæti sem verða varðveitt.

4. Mat á umhverfisáhrifum

Umhverfisþáttur	Mat á áhrifum	Útskýring & mótvægisáðgerðir
Samfélag & byggðarþróun	Jákvæð áhrif (+)	Þétting byggðar og betri nýting svæðisins stuðlar að sterkari miðbæjarkjarna.
Samgöngur & loftgæði	Neikvæð (-) til hlutlaus (0)	Aukin umferð getur haft neikvæð áhrif á loftgæði, en bætt almenningssamgöngur og hjólastígar draga úr því.
Hávaðamengun	Neikvæð (-)	Nauðsynlegt er að huga að hljóðeinangrun og takmörkun hraða á umferðargötum.
Vatn og loftslag	Jákvæð (+)	Skipulagið tekur mið af ofanvatnsstjórnun og grænum lausnum.
Menningarminjar	Jákvæð (+)	Söguleg mannvirki verða endurbyggð og aðlögun að staðaranda er tryggð.
Líffræðileg fjölbreytni	Hlutlaus (0)	Svæðið er raskað athafnasvæði í dag og verður að mestu torgarsvæði og vistgata með gróðurbeðum og götutrjám.
Vindáhrif	Jákvæð (+)	Byggingamassi og staðsetning húsnæðis skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum og bæta útivistarskilyrði.
Skuggavarp	Hlutlaus (0) til jákvæð (+)	Skipulagið tryggir opnar sjónlínur og lágmarks skuggavarp með inndregnum efstu hæðum.

5. Valkostagreining

Við mat á umhverfisáhrifum voru skoðaðir þrír valkostir:

1. Engin breyting (óbreytt ástand): Núverandi iðnaðarsvæði er lítt nýtt og hefur takmarkað mannlíf.
2. Skipulag með meiri atvinnustarfsemi: Hefði leitt til aukins umferðarálags og minna rýmis fyrir íbúabyggð.
3. Skipulag með meiri íbúðarbyggð (valinn kostur): Blandað byggðarmynstur sem tryggir sjálfbærni og jafnvægi milli starfsemi og íbúðarhúsnæðis.

6. Samráð og þátttaka almennings

Samráð var haft við almenning og hagaðila í samræmi við lög. Helstu athugasemdir snertu:

- Mikilvægi hafnarstarfsemi í bland við íbúðabyggð.
- Nauðsyn þess að draga úr hávaða og tryggja gott aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.
- Viðhalda staðaranda og tryggja að menningarminjar séu verndaðar.
- Taka mið af skuggavarp og vindskilyrðum í hönnun útisvæða.

Tillögur hafa verið teknar til greina í lokahönnun skipulagsins.

7. Mótvægisáðgerðir

Til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum verða eftirfarandi áðgerðir innleiddar:

- Hávaðavarnir: Notkun hljóðmótandi efna og lækkun hámarkshraða á umferðargötum.
- Loftslagsáðgerðir: Takmörkun bílaumferðar, hvatning á lausnum til vistvænna samgöngumáta og uppsetning rafhleðslustöðva.
- Vatnsstýring: Blágrænar ofanvatnslausnir og áðgerðir á yfirborði lands til að draga úr flóðahættu.
- Menningarvernd: Aðlögun byggðar að sögulegum einkennum hafnarsvæðisins.
- Vindstýring: Byggingar eru staðsettar og lagaðar þannig að skjól myndist á almenningssvæðum.
- Skuggamótvægisáðgerðir: Efstu hæðir inndregnar til að draga úr skuggavarp á göngusvæðum

8. Vöktunaráætlun

Til að fylgjast með umhverfisáhrifum við framkvæmd skipulagsins verður:

- Loftgæði mæld reglulega til að fylgjast með áhrifum umferðar.
- Hávaðamælingar framkvæmdar við íbúðabyggð og við höfnina.
- Eftirlit með ofanvatnslausnum til að tryggja virkni þeirra.
- Samráð við íbúa og fyrirtæki haldið áfram til að meta hvort þörf sé á frekari áðgerðum.

9. Niðurstaða

Umhverfismatið sýnir að deiliskipulag Flensborgarhafnar hefur almennt jákvæð umhverfisáhrif, sérstaklega hvað varðar nýtingu lands í þéttbýli með þéttingu byggðar, efnahagslega þróun og sjálfbærar samgöngur. Þó eru áskoranir í tengslum við hávaðamengun og loftgæði, en þeim verður mætt með skýrri stefnu og mótvægisáðgerðum. Með markvissu eftirliti og vöktun er tryggt að skipulagið fylgi sjálfbærnimarkmiðum og skapi jákvæða þróun fyrir svæðið til framtíðar.



