

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURHAFNAR VEGNA HVALEYRARBRAUTAR 26-30

FYRIR

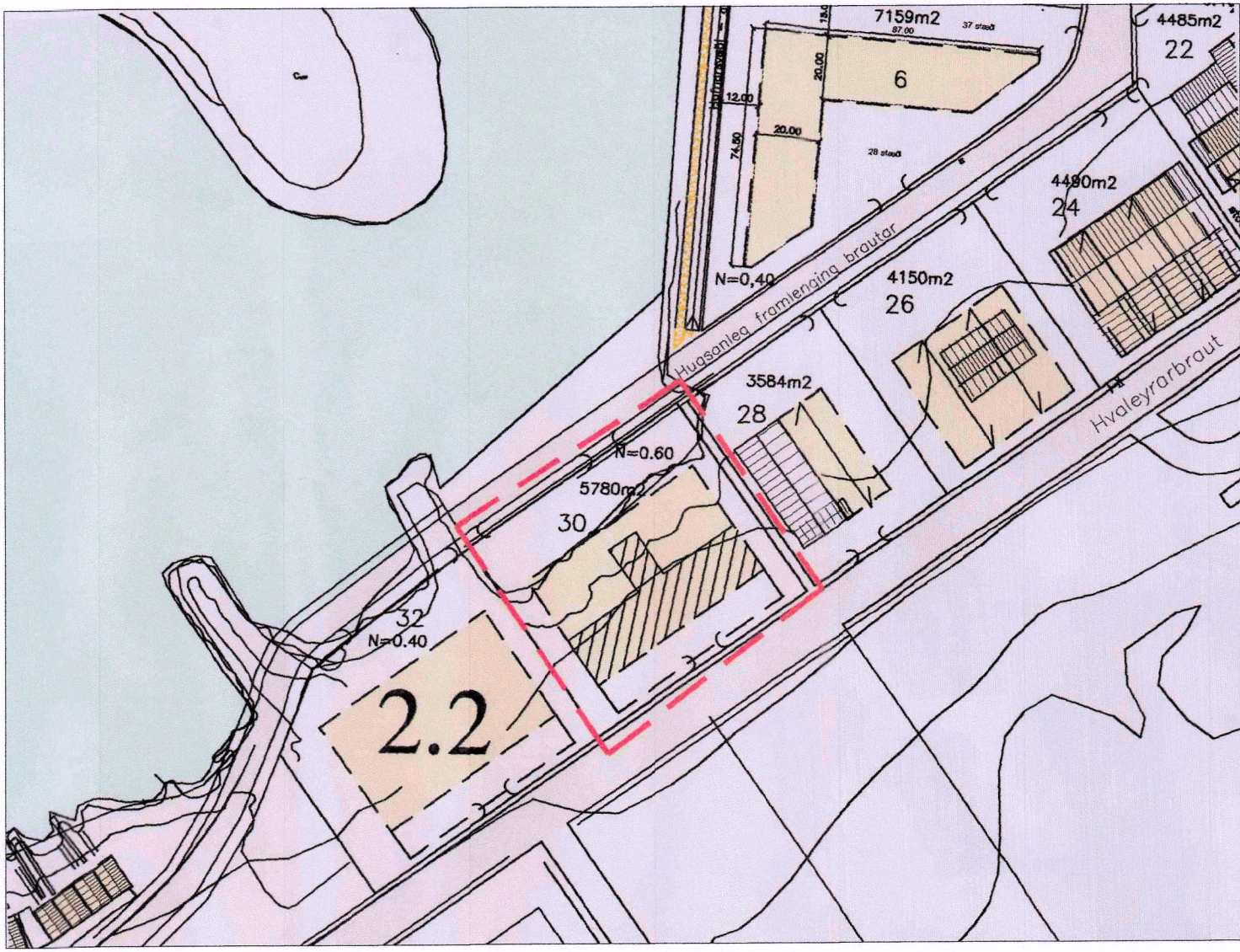


Mkv. 1:1500

Samþykkt deiliskipulag 16.05.2000 Reitur 2.2 gildir fyrir Hvaleyrarbraut 26 og 28.

Hvaleyrarbraut 26.
Þessi lóð er 2.100 m² að stærð en verður 4.150 m² eftir stækun hennar.
Hér má því byggja 1.660 m² miðað við nýtingarlutfall 0,4.
Aðkoma að lóðinni verður fyrst og fremst frá Lónsbraut.
Hámarkshæð er 10 m miðað við kóta aðkomuhæðar frá Lónsbraut.

Hvaleyrarbraut 28.
Þessi lóð er 2.072,5 m² að stærð en verður 3.584 m² eftir stækkun hennar.
Hér má því byggja 1.430 m² miðað við nýtingarlutfall 0,4, þar af eru þegar byggðir 517 m² á lóðinni.
Á suðurenda núv. byggingar var gert ráð fyrir þriggja hæða byggingu samsíða Hvaleyrarbraut samkvæmt samþykktum teikningum frá 1978.
Þriðja hæðin var aldrei byggð og er þessi hluti byggingarinnar ókláraður í dag.
Nýbygging byggist við núverandi byggingu þannig að heildarmynd fullbygðrar lóðar verði tvífalt gafflús (bursi) að Lónsbraut með hugsanlegri ofanbyggingu samsíða Hvaleyrarbraut.
Núverandi bygging ákveður því vegghæð, mænishæð og þakstefnu viðbyggingar.
Aðkoma að lóðinni verður frá Lónsbraut og frá Hvaleyrarbraut að efri hluta byggingar.
Hæð skemmu að Lónsbraut er 8,1 m og hæð skrifstofuhlutans að Hvaleyrarbraut má vera 6,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.



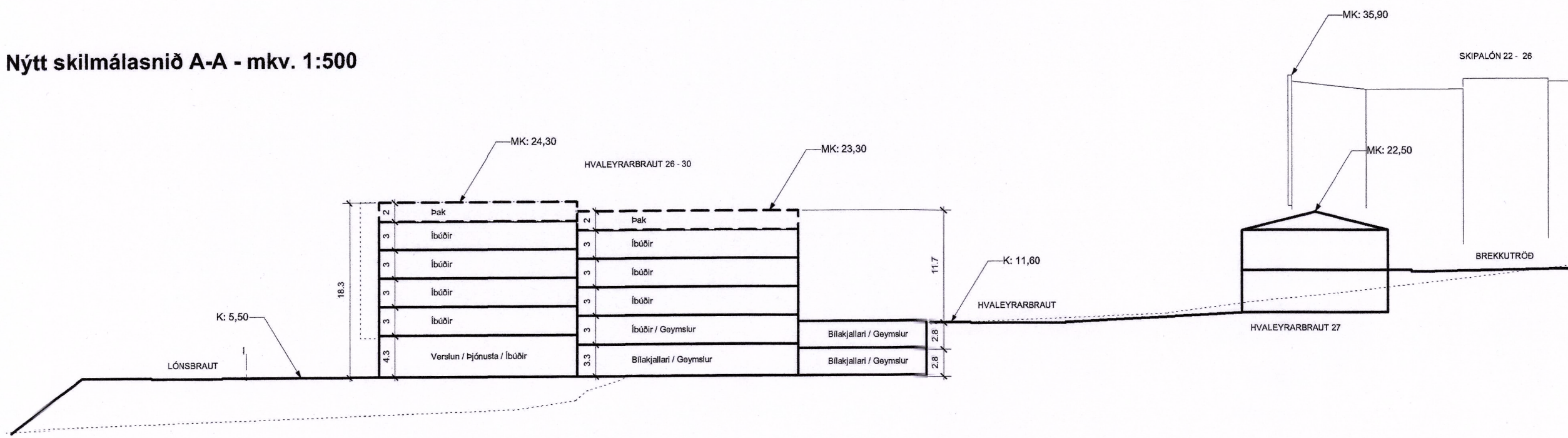
Mkv. 1:2000

Breyting sem samþykkt var 19.06.2007. Lóðin Hvaleyrarbraut 30 verður hluti af reit 2.2.

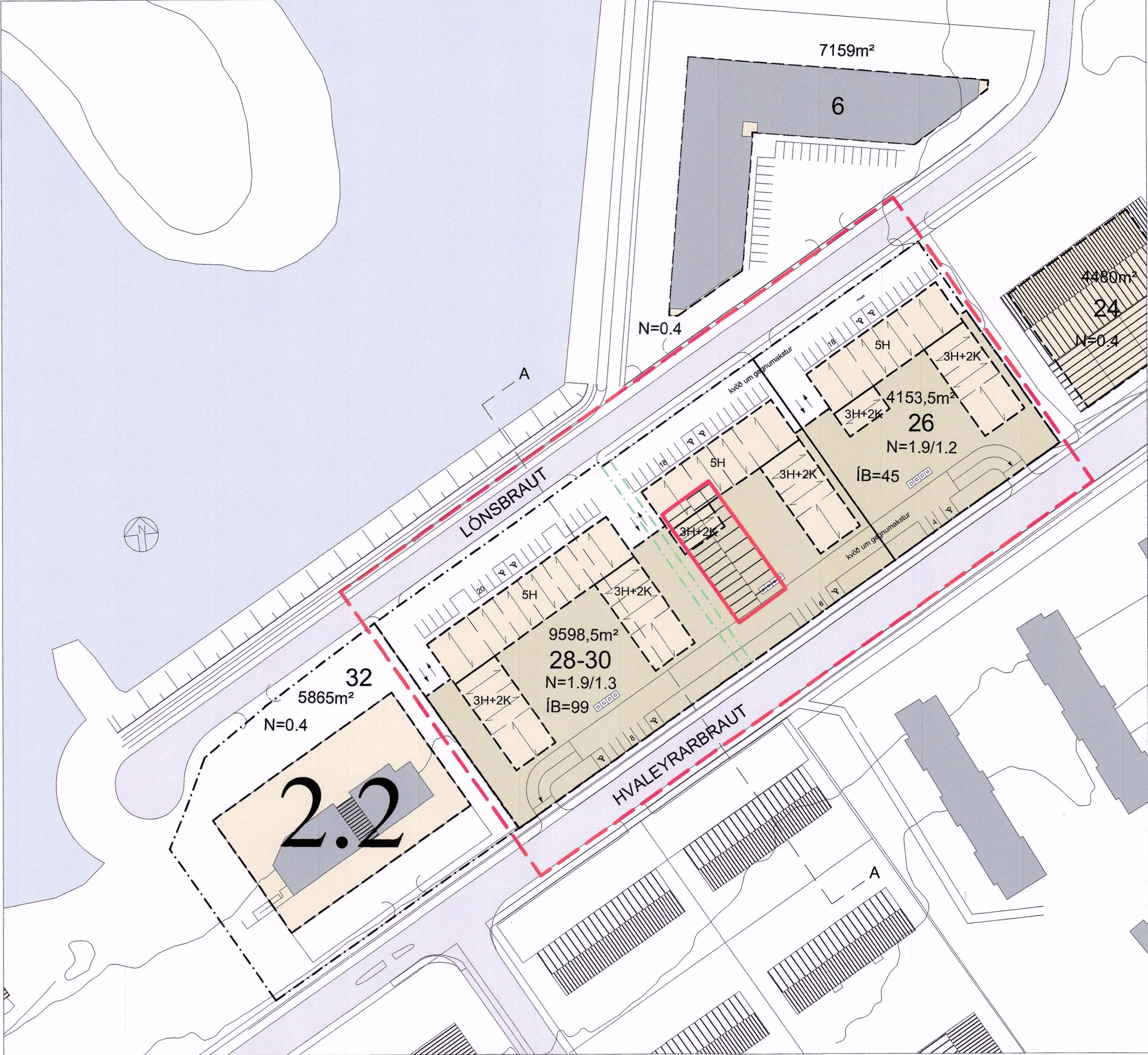
Lýsing:
Tillagan felur í sér aukningu á byggingarmagni, bæði hvað varðar hámarkshæð og hækkun á nýtingarlutfalli.
Gert er ráð fyrir að auka megi hæð byggingar við Hvaleyrarbraut 30 þannig að tvær hæðir snúi að götu. Hámarkshæð byggingar verður 12.8m miðað við hæð aðkomuhæðar frá Lónsbraut í stað 10m áður.
Nýtingarlutfall lóðar eykst úr 0,4 í 0,6

Gildandi stærðartafla:				
lóð	stærð lóðar m ²	heild m ² (A+B)	Nh (A+B)	íbúðarfjöldi
Hvaleyrarbraut 26	4150	2490	0,6	0
Hvaleyrarbraut 28	3584	1434	0,4	0
Hvaleyrarbraut 30	5780	2312	0,4	0
Samtals	13514	6235,6	0,5	0

Nýtt skilmálasnið A-A - mkv. 1:500



EFTIR



Breytt deiliskipulag fyrir Hvaleyrarbraut 26, 28 og 30.

Mkv. 1:1000

Lýsing breytingar

Almennt
Breytingin er í samræmi við breytt Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 - 2025 um þéttingu byggðar á Hafnarsvæði Suðurhafnar, Flensborgarhafnar og Hamarshafnar, nánar tiltekið í kafla 3.2.6 Reitur M6 um Hvaleyrarbraut 20-32. Landnotkunarlokkur reitsins er skilgreindur sem miðsvæði (M6) með sérákvæðum:
- Hámarkshæð bygginga verði 3 hæðir frá gæluhæð Hvaleyrarbrautar.
- Starfssemi verði verslun og þjónusta með möguleika á íbúðum á efri hæðum.
- Lofthæð þjónusturýma á jarðhæð verði um 4 metrar.
- Uppbrot verði í byggingum.
- Gönguleiðir sem tengist gölfvelli, Hvaleyrarlóni og aðliggjandi byggð verði um svæðinu.
- Lausnir bílastæði verði settar fram í deiliskipulagi.

Tillagan felur í sér aukningu á byggingarmagni á lóðum 26, 28 og 30 að Hvaleyrarbraut, bæði hvað varðar hámarkshæð og hækkun á nýtingarlutfalli. Lóðin að Hvaleyrarbraut 28 er stækkuð að lóðarmörkum Hvaleyrarbrautar 30 og þær sameinanaðar í eina lóð, Hvaleyrarbraut 28-30.

Kvaðir

Kvöð er um gegnumakstur milli lóða 26 og 28-30.

Bílastæði og aðkoma

Aðkoma að bílageymslum er frá Lónsbraut. Gert er ráð fyrir 200 stæðum í bílajakjallara, 56 stæðum ofanjarðar við Lónsbraut og 18 stæðum við Hvaleyrarbraut eða samtals 274 stæðum. Reiknað er með 1P/íbúð < 80m², 2P/íbúð > 80m² og 1P/50m² atvinnurými.
Heimilt er að byggja allt að 144 íbúðir. Sjá stærðartöflu að neðan.

Sorp og sorphirða

Sorp fyrir íbúðir er leyst með djúpgámum í inngöðrum við Hvaleyrarbraut. Sorpgæymslur fyrir verslanir og þjónusturými eru í kjallara ásamt lagerrýmum og öðrum stöðrymum.

Byggingarreitir, hæðir húsa og húsforn

Gert er ráð fyrir að byggingar verði þrjár hæðir að Hvaleyrarbraut og fimm hæðir að Lónsbraut. Íbúðir verði á efri hæðum með möguleika á íbúðum á jarðhæð að Lónsbraut ásamt verslunar- og þjónusturýmum með 4m lofthæð á jarðhæð. Gert er ráð fyrir að vera með inngarð ofan á 1. hæð bílajakjallara og ná þannig björtum íbúðum á 2. hæð. Á lóð 26 er gert ráð fyrir L-laga byggingu og á lóð 28-30 eru byggingar L- og U-laga.

Útlit, yfirbragð og efnisáferð

Húshlðar skulu vera með uppbotr í klæðningu og í úteggjum þannig að úteggir við uppskiptingu íbúða skarist þannig að aldrei séu fleiri en tvær íbúðir í sömu línu á öllum hlöðum og litur eða efni klæðninga sé mismunandi milli samsíða íbúða.

Breytt stærðartafla:

lóð	stærð lóðar m ²	heild ofanjarðar m ² (A)	Nh án kj	kjallari m ²	heild m ² (A)	Nh með kj	Svalir ofi. m ² (B)	heild m ² (A+B)	Nh (A+B)	íbúðarfjöldi
Hvaleyrarbraut 26	4153,5	5150	1,2	2700	7850	1,9	720	8570	2,1	45
Hvaleyrarbraut 28-30	9598,5	12265	1,3	6070	18345	1,9	1720	20065	2,1	99
Samtals	13752	17415	1,3	8770	26195	1,9	2440	28635	2,1	144

Þakform, útbýggingar og svalir

Þakform með mænispaki og þaksvölum. Heimilt er að byggja þaksvaír, veggsvaír og útkraganir allt að 2m út fyrir byggingarreit.

Nýting / Starfssemi

Á jarðhæð er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum, með möguleika á íbúðum með mikilli lofthæð eða um 4m. Reikna skal með um það bil 300 m² í þjónusturými á lóð 26 og um 800 m² á lóð 28-30, víkmörk +/- 10%.

Fornleifur / Minjar

Samkvæmt umhverfisskýrslu sem unnin var af VSÓ Ráðgjöf í Febrúar 2022 fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 fyrir Flensborgarhöfn og hluta Suðurhafnar var gerð könnun á fornleifum og húsakönnun og voru ekki fundnar minjar í háum verndarlokk á svæðinu.

Núverandi hús / Ríf

Eitt íbúðarhús er á lóð 28 sem var byggt árið 1978 og skal það rífið. Húsið er einfalt stálgrindarhús. Samkvæmt húsakönnun sem framkvæmd var 2021 hefur húsið lágt varðveislugildi og hefur ekki verndunarákvæði.

Lóð

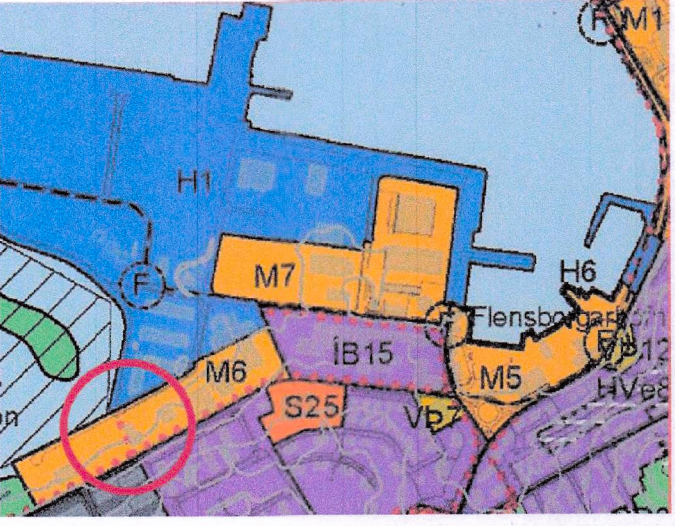
Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á lóðum s.s. með gróðursvæðum, sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum og heilulögn.
Heimilt er að vera með ljósop í bílageymslur. Gera þarf ráð fyrir nægilegu magni jarðvegs fyrir gróður sem staðsettur er ofan á þaki bílajakjallara. Vanda skal sérstaklega til frágangs á öllum inngöðrum. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum og leggja skal áherslu á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsspektu og gróðurkerum. Undirlag jarðvegs og fyllinga undir heilulögn skal vera að lágmarki 30 sm að þykkt.

Veitur

Neysluvatnslögn liggur af Hvaleyrarbraut og inná lóð 30 fyrir lóðirnar þrjár og endar á lóð 26. Fránvælitúgn liggur utan lóða meðfram Hvaleyrarbrautinni og niður innan lóðar 24.

Umhverfisáhrif

Helstu niðurstöður umhverfismats umhverfisskýrslu sem unnin var af VSÓ Ráðgjöf í Febrúar 2022 fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 fyrir Flensborgarhöfn og hluta Suðurhafnar, sýna að umhverfisáhrif á byggð og byggðarmynstur séu jákvæð, fleiri og fjölbreyttari byggingar verði á svæðinu og með því skapist meira lífandi og aðlaðandi svæði. Deiliskipulagið hefur að markmiði að efla íbúðarbyggð og þjónustu á svæðinu. Svæðið er þegar manggert og eru því áhrif á náttúrulegt umhverfi lítil. Skuggavarp á nærliggjandi svæði er óverulegt, sjá skýringarupprátt.



Hluti Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 staðsetning svæðisins

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- Byggingarreitir ofanjarðar
- Byggingarreitir neðanjarðar
- Byggingar til niðurrifs
- Núverandi byggingar - mænispök
- Núverandi byggingar - flöt pök
- Leiðbeinandi skipting húsa
- Mænisstefna
- 5H Hæðir húsa
- Djúpgámar
- Bílastæði - leiðbeinandi fyrirkomulag
- Innkeyrslur - leiðbeinandi fyrirkomulag
- Inn- og útkerlsur bílajakjallara

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar

Þann 18. desember 2024

og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar

þann 15. janúar 2025

Alín Eiríksdóttir
Skipulagsfulltrúi Hafnarfjarðarbæ
Skipulagsfulltrúi

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá 19. sept. 2024 með athugasemdafrest til 2. nóv 2024

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann 18. febrúar 2025

Breytingar eftir auglýsingu:

Dags 03.02.2025

Inn- og útkerlsur bílajakjallara bætt inn.



ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI Hvaleyrarbraut 26-30 Hafnarfjörður	TEGUND TEGUNDAR Deiliskipulag Deiliskipulagsuppráttur	SKALA 1:1000@A1 AK AK PG 17.07.2024
VERKFR 06112	AUÐKENE - NEMER TEGUNDAR 05-01	ÚTGÁFA