



ÚTGÁFA 02 05.04.2026

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUÐURHAFNAR

FLENSBORGARHÖFN

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Verkkaupi:
Hafnarfjarðarbær
www.hafnarfjordur.is

Ráðgjafar:
Batterið Arkitektar
Hvaleyrarbraut 32
220 Hafnarfjörður
Ísland
www.arkitekt.is

JVST bv
Kratonkade 1
3024 ES Rotterdam
The Netherlands
www.jvst.nl

Umferðar- og hljóðráðgjöf:
Mannvit
www.mannvit.is

Hafnarráðgjöf:
Strendingur
www.strendingur.is



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. 30.04 2026

f.h. skipulags- og byggingarráðs og bæjarstjórn
Hafnarfjarðar þ. 6.05 2026

Tillagan var auglýst frá 19.02.26 til 6.04.26

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þ. 23.06 2026

1.2 BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

Útgáfa 01:



Skipulagssvæðið séð úr norðvestri

1.3 GÖGN DEILISKIPULAGSINS

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

- Greinargerð skipulags og byggingarskilmálar í A4.
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000 í A1.
- Sneiðingar í mælikvarða 1:1000 í A1
- Skýringaruppráttur 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 Suðurlahafnar 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. Stefnit var að því að skapa heildstæða byggð í anda sögunnar og þeirra umhverfisgæða sem eru fyrir hendi með breytti 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 Suðurlahafnar. Með breytingu á aðalskipulagi sem öðlaðist 27. janúar 2023 er svæðinu breytt í miðsvæði M5.

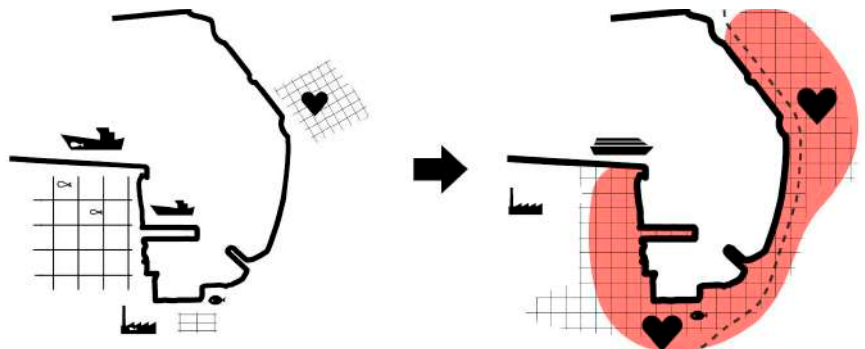
Aðalskipulagsbreyting fyrir svæðið er í anda Svæðisskipulags (SSH 2040), en þar er mörkuð stefna um að draga úr útpenslu byggðar og jafnframt er lögð áhersla á skilvirkar almenningssamgöngur. Þar koma fram áform um uppbyggingu samgöngu- og þróunarás á milli þéttbýliskjarna á höfuðborgarsvæðinu. Meðfram 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.

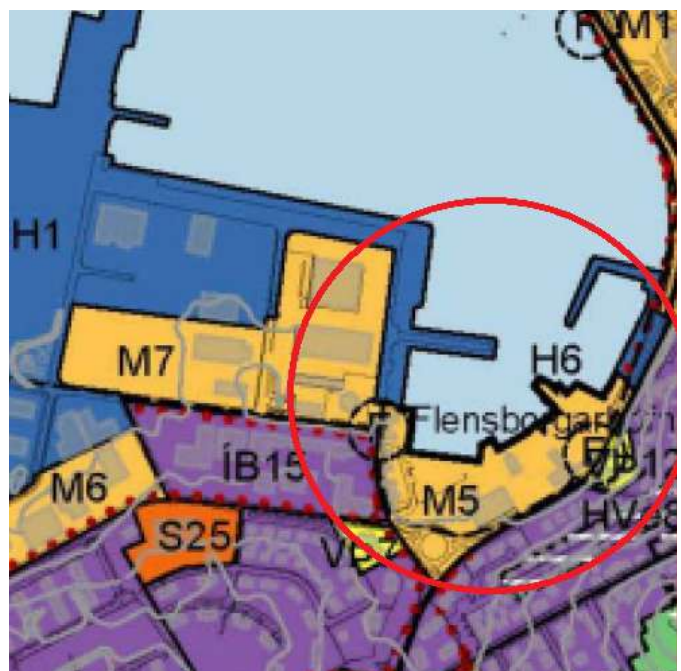
Í niðurstöðum umhverfismatsins segir meðal annars:

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

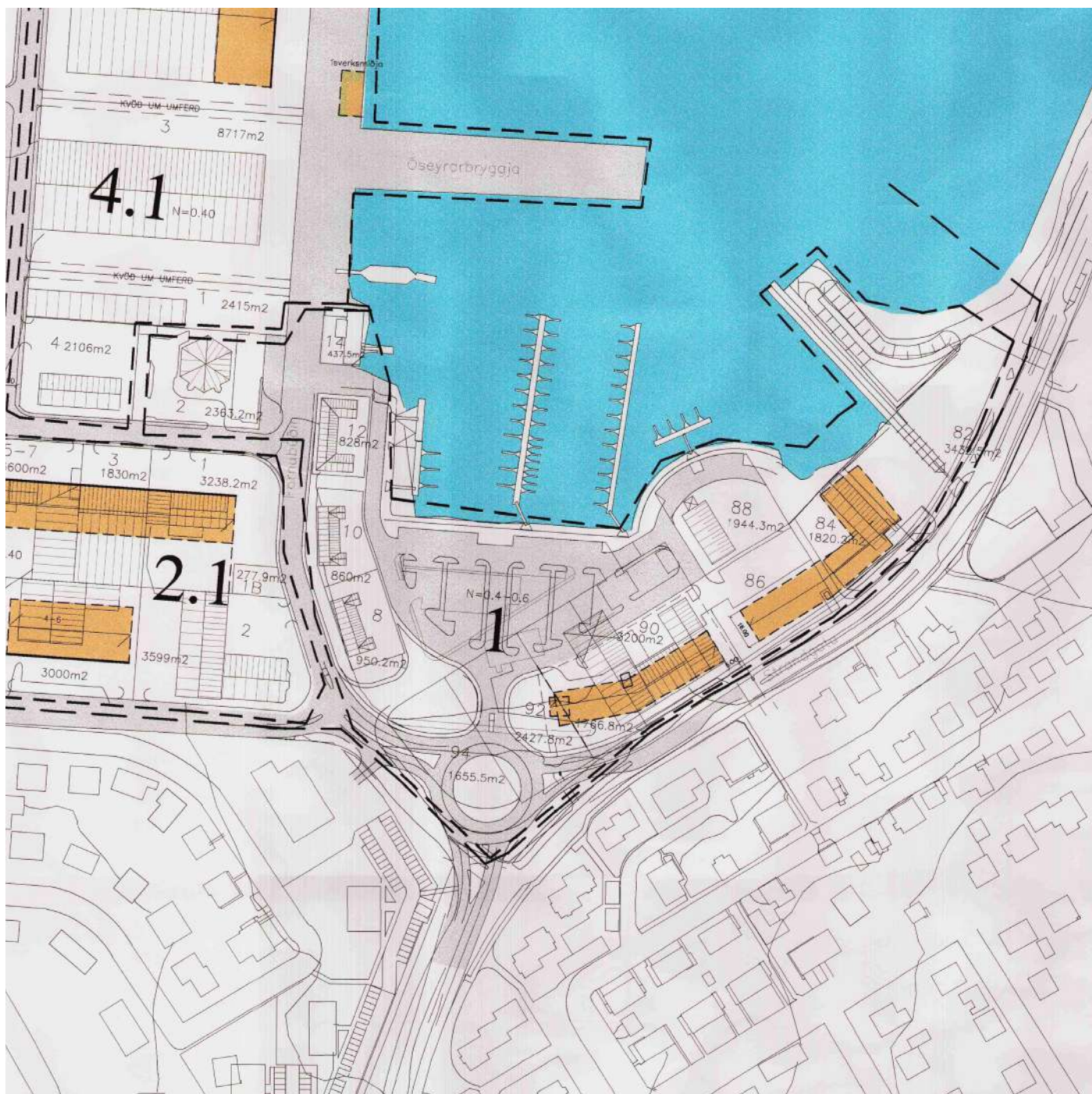
“Nálægð við kjarnastöð almenningssamgangna og áhersla á göngu- og hjólastíga styður við breytingar á ferðavenjum og er til þess fallið að auka hlut almenningssamgangna og virkra ferðamáta hjá íbúum, starfsmönnum fyrirtækja og gestum á svæðinu.”

“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

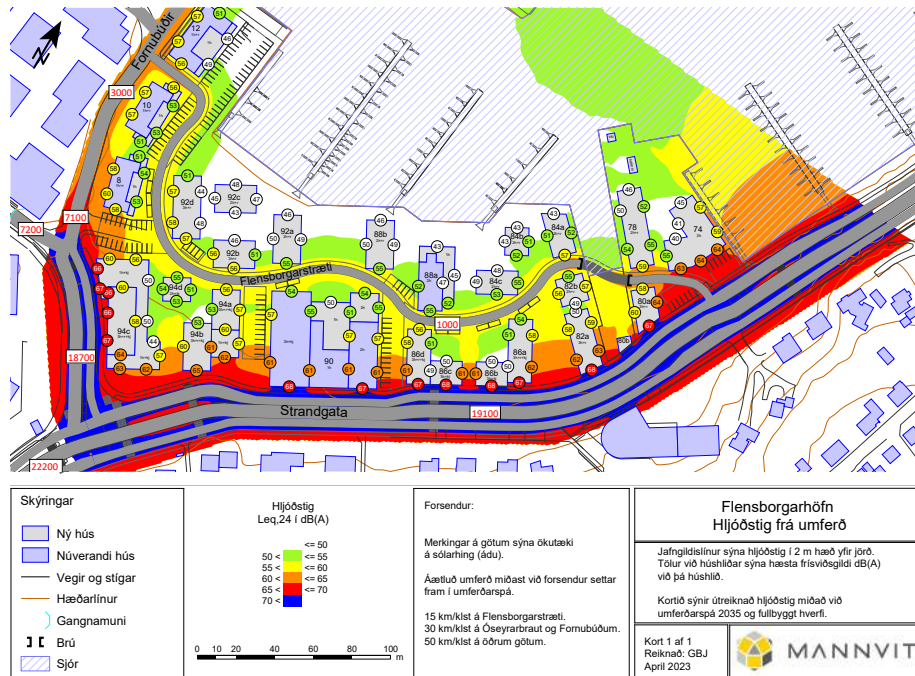


Deiliskipulag Suðurhafnar fyrir breytingu

2.6 UMFERÐARHÁVAÐI

Á myndinni hér til hliðar er hljóðstígstykki fyrir deiliskipulagið eins og það er í fylgiskjali 4. Þar má sjá útreiknað hljóðstíg frá umferð á reitnum í 2 m hæð miðað við fullbyggt hverfi (sjá einnig kort í viðauka). Í viðauka má einnig sjá útreiknað hljóðstíg fyrir allar hæðir húsanna.

Helstu niðurstöður þessa eru: Að hljóðstíg er nokkuð hátt við allar götuhliðar húsa, einkum þeirra sem snúa að Strandgötu. Hljóðstíg í 2 m hæð reiknast þá yfir 55 dB(A) á stærstum hluta reitsins sunnan Flensborgarstrætis. Næst höfninni, norðan Flensborgarstrætis, er hins vegar nokkuð gott skjól frá umferðarhávaða og reiknast hljóðstíg þar að mestu undir 55 dB(A) og uppfyllir því viðmið fyrir kyrrlát svæði í þéttbýli.



Deiliskipulag Suðurhafnar fyrir breytingu

2.7 HELSTU VIÐFANGSEFNI & MARKMIÐ

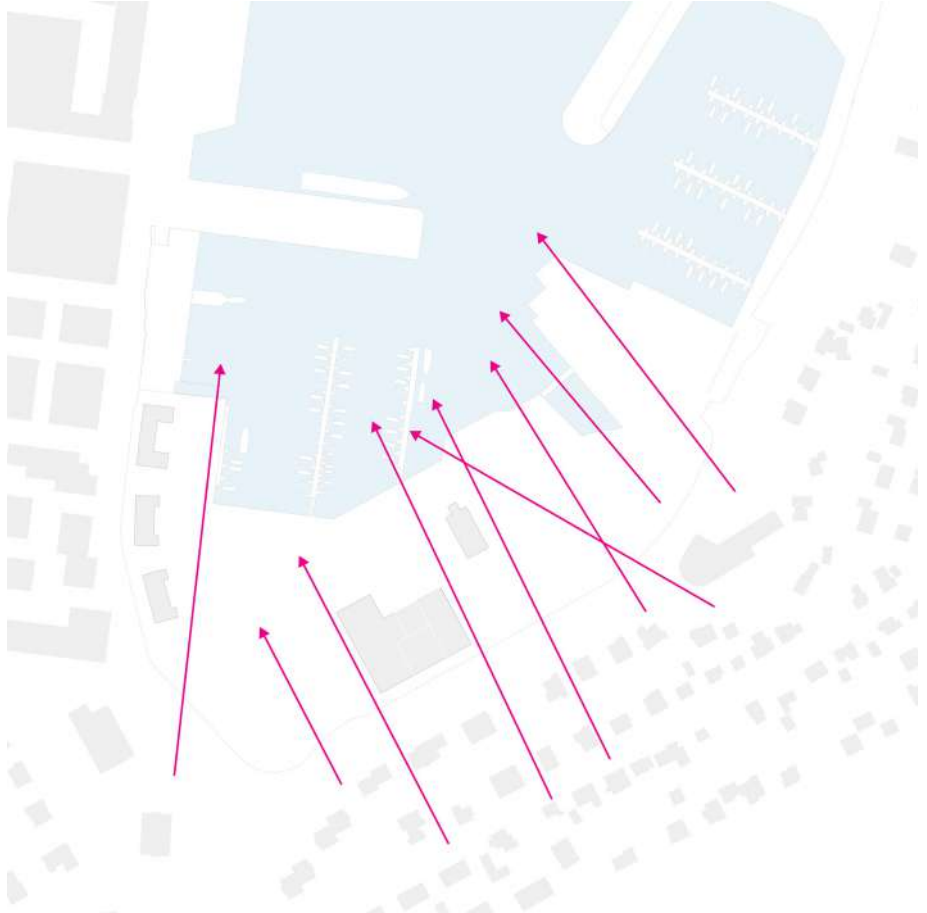
- Að þróa hugmyndir og markmið aðalskipulags í nýtt deiliskipulag, sem miðar að því að styrkja tengsl hafnar og bæjar
- Heildaryfirbragði svæðisins verði breytt með bættri nýtingu þess. Við uppbyggingu svæðisins verði tekið tillit til sérkenna þess og sérstöðu í bæjarmynd Hafnarfjarðar.
- Gæði, sjálfbærni og verðmæti svæðisins verði aukið með betri landnýtingu, þéttari byggð og bættu umhverfi og lífsgæðum fyrir notendur og íbúa.
- Lögð verði áhersla á aðlaðandi yfirbragð byggðarinnar, vandaðan frágang bygginga, opin bæjarrými og lífandi starfsemi á hluta jarðhæða sem skapar fjölbreytt mannlíf.
- Umferðartengingar inn á svæðið verði bættar með umferðaröryggi að leiðarljósi. Góð tenging verði við aðliggjandi svæði og miðbæ með stígum fyrir gangandi og hjólandi. Gott aðgengi verði að smábátahöfninni og umferðarlæði við Suðrhöfn verði áfram tryggt í sátt við nýja uppbyggingu.

- Að skipuleggja einfalt og hagkvæmt gatna- og stígakerfi (göngu- og reiðhjólaleiðir) sem þjónar byggðinni á sem bestan og öruggastan hátt með áherslu á gott aðgengi allra.
- Að deiliskipulag stuðli að umhverfisvænum og sjálfbærum lausnum í innviðum hverfisins og á sérhverri lóð t.d. með ívilnunum og/eða hvötum fyrir þá sem byggja vistvænar og vottaðar byggingar.
- Að skipulagsgerð og ákvarðanatöku verði í samræmi við Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna, sem byggir á efnahagslegum, félagslegum og umhverfislegum stöðum sjálfbærrar þróunar.



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 vikjandi 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 kynnst þeirri menningu sem þar er boðið upp á, listasöfn 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 sjúkraþjálfun



Gömul loftmynd af Norðurbakka Hafnarfjarðarhafnar



Trébyggjur sem lágu yfir fjörumelina



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

2.10 STARFSEMI HAFNARINNAR

Flensborgarhöfn er lífleg 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.

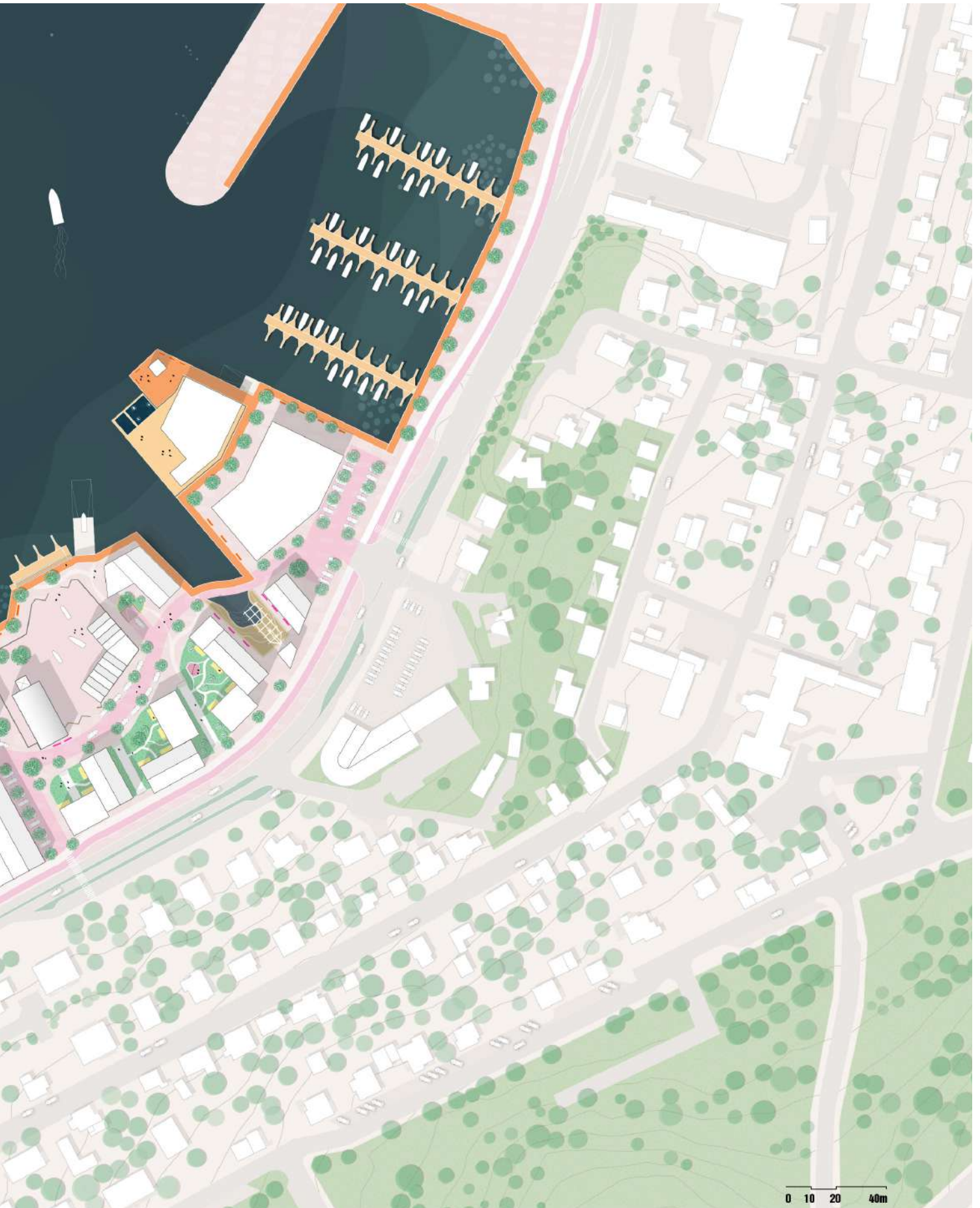


03 DEILSKIPULAGIÐ





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 starfsemi 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

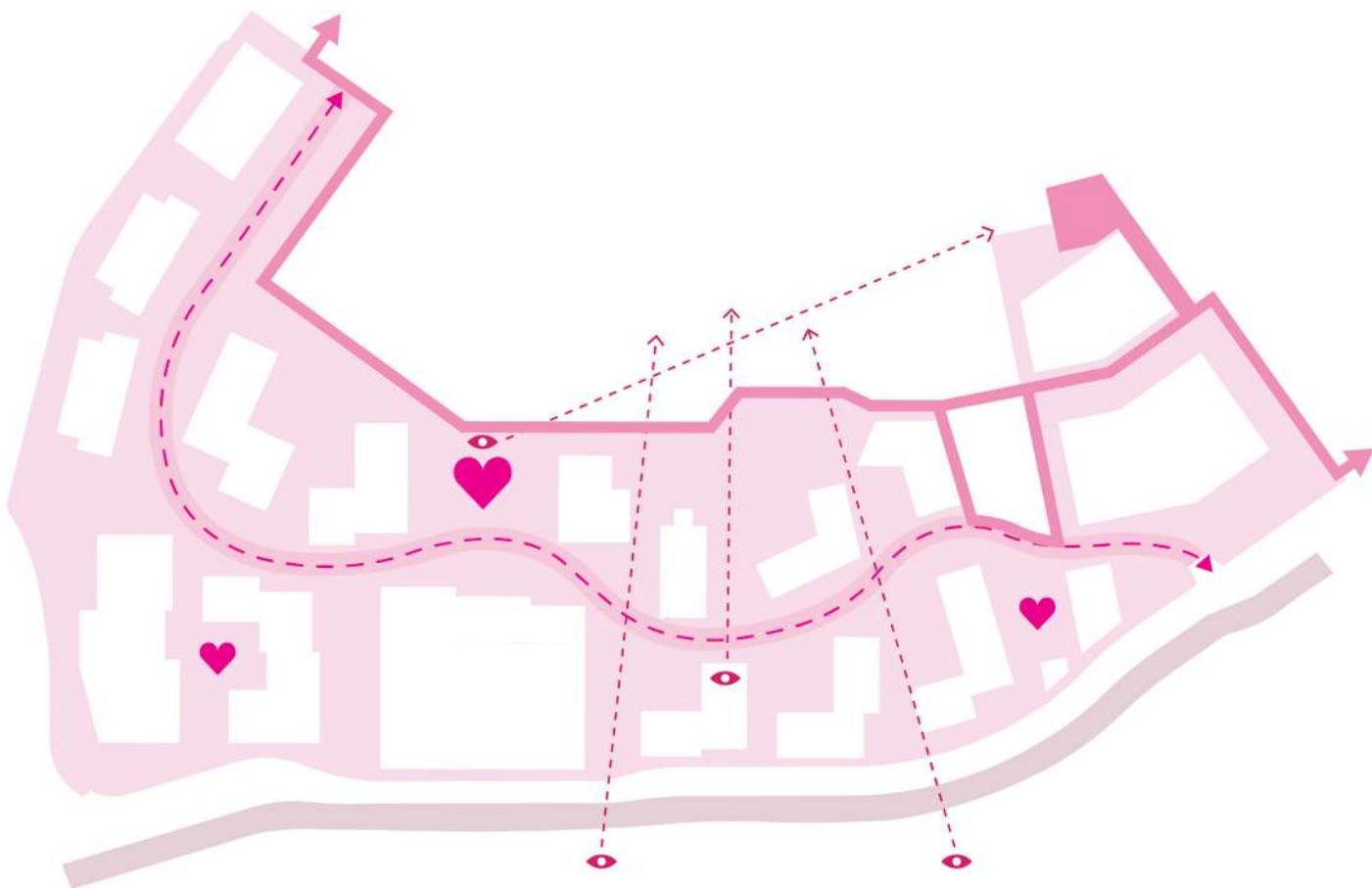
Að viðhalda sjónlínunum í gengum Flensborgarhöfn er eitt af lykilatriðum skipulagsins. Þær tryggja að íbúar og gestir hafi skýra tengingu við höfnina og eykur jákvæða upplifun. Þetta miðar einnig að því að lágmarka eins og hægt er skerðingu útsýnis nálægrar byggðar.



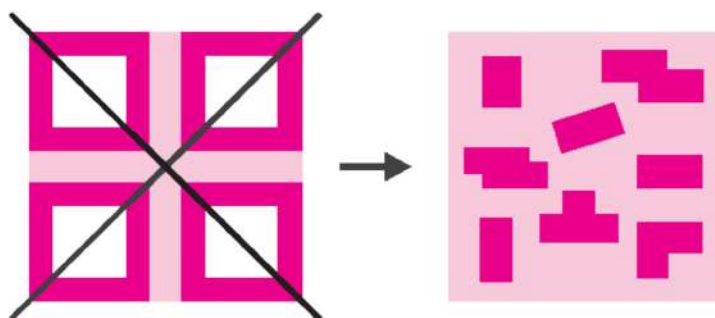
Söguleg mynd af Flensborgarhöfn og Drafnarslipp



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.



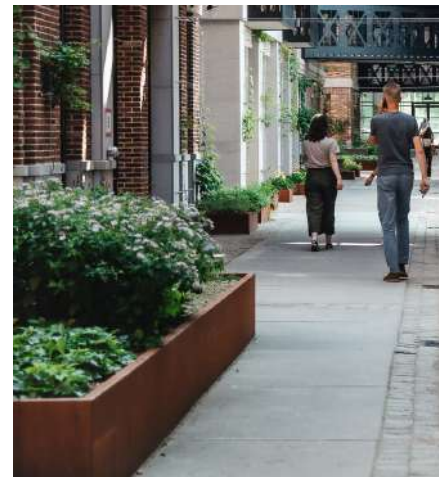
Fjölbreytileiki í gróðri og grænum svæðum skapar áhugaverð almenningsrými.



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.



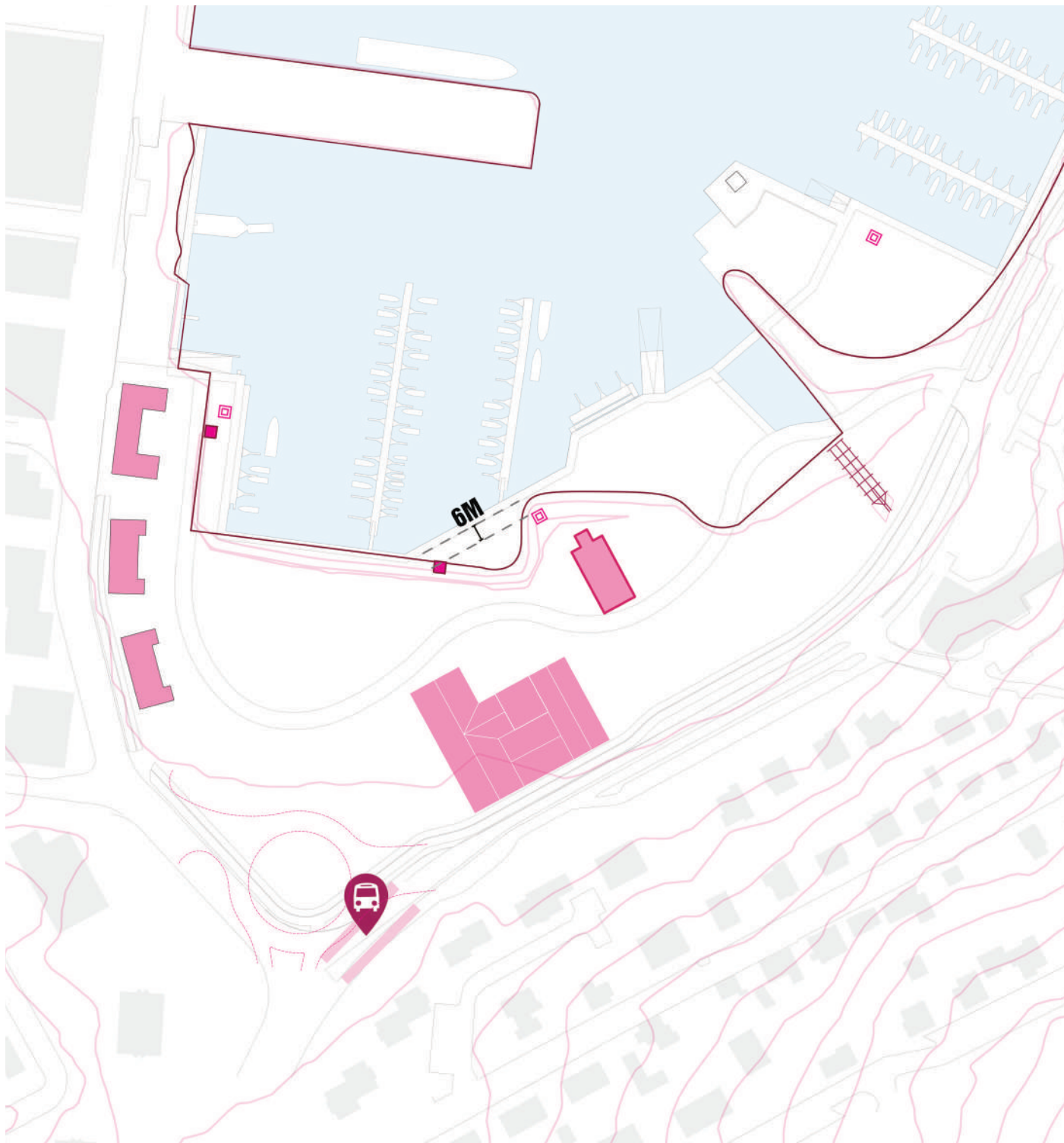
Íshús Hafnarfjarðar



Slippurinn

SKÝRINGAR

	Núverandi byggingar		Almenningssamgöngur
	Núverandi ljósamöstur		Hæðarlínur
	Ný staðs. ljósamastra		



Staðareinkenni og núverandi starfssemi

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 frjáls.

Lóðir

Lóðarmörk 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 upprættir

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

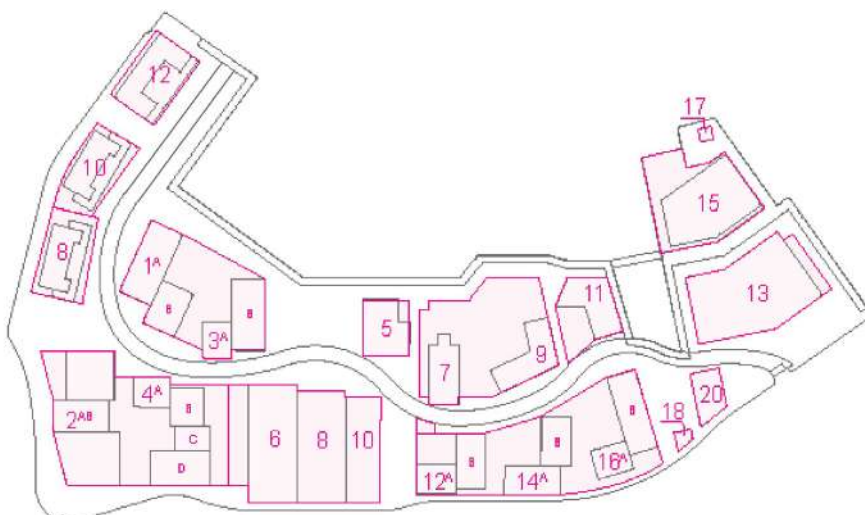
Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, afmörkun sérafnotareita og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Hafa skal samráð við umhverfis- og skipulagssvið við hönnun lóðar þar sem samræma skal hana öðru 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 hæðarblöd

Mæliblöd sýna stærðir lóða, lóðarmörk, 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. Hæðarblöd 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 hæðarblöðum.

SKÝRINGAR

	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
	NÝ LÓÐARMÖRK
	ELDRI LÓÐARMÖRK
	NÚVERANDI STRANDLÍNA
	BYGGINGARREITUR OG MÆNISSTEFNA
	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA Á JÖRÐHÆÐ
	BYGGINGAR SEM MEGA VÍKJA
	NÚVERANDI BYGGÐ
	GÖNGUSTÍGAR / TORGSVÆÐI
	SÉRAFNOTAFLETIR
	GÖNGUSTÍGAR
	REIÐHJÓLASTÍGAR
	VISTGÖTUR
	GÖTUR
	BRÝGGJUKANTUR
	TORGSVÆÐI
	(1.000 m²) HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
	(1) 3h++kj LÓÐARNÚMER OG FJÖLDI HÆÐA 3 hæðir, 3 hæðir og kjallari
	INN- OG ÚTKEYRSLA BÍLAKJALLARA íbúðarland
	DJÚPGÁMAR FYRIR SORP íbúðarland
	BÍLASTÆÐI
	BÍÐSTÖÐ STRÆTISVAGNA
	TRÉ
	DREIFISTÖÐVAR RAFMAGNS íbúðarland
	LJÓSAMASTUR
	BIRGÐATANKUR
	VEGHELGUNARSVÆÐI VEGARGERÐAR



Lóðir og þróunarreitir með lóðarnúmerum



Deiliskipulag

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 3,5m. Framangreind starfsemi verður áskilin á völdum stöðum en heimiluð annars staðar og kemur það fram í sérskilmálum.



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



Heilsulindin hefur áberandi hlutverk í skipulaginu og mun laða að gesti



SKÝRINGAR

Yfirlit yfir þjónustu fyrir almenning

Áskilin þjónusta og



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 almenningsskýmin.

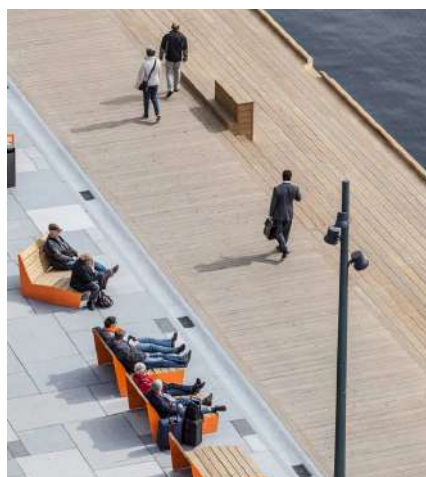
Gangandi umferð

Flensborgarstræti verður hryggjarstykki hverfisins og sker það frá austri til vesturs í hlykkjóttri vistgötu þar sem gæði umhverfis og almenningsskýma tvinnast inn í upplifun vegfarenda. Með notkun á gróðri, trjám og áhugaverðum almenningsskýmum 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 almenningsskými þar á milli. Einnig verður sterk tenging á milli stoppistöðvar og Flensborgarstrætis með opinni gönguleið.

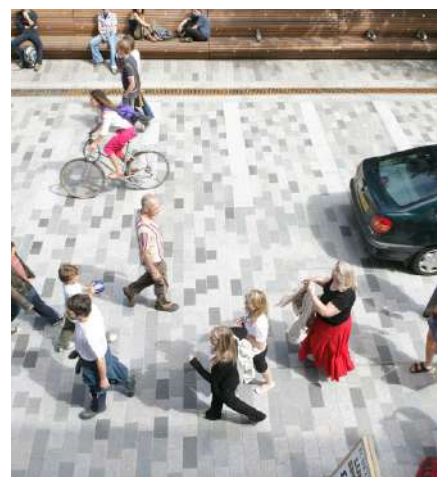
Þverunum yfir Strandgötu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur verður fjölgað. Á opnum svæðum verður sérstaklega gætt að aðgengi fyrir sjónskerta og leiðarlínur og litaval á yfirborði nýtt til að veita þeim upplýsingar og beina í gegnum svæðið.



Gönguleiðir innan skipulagsins



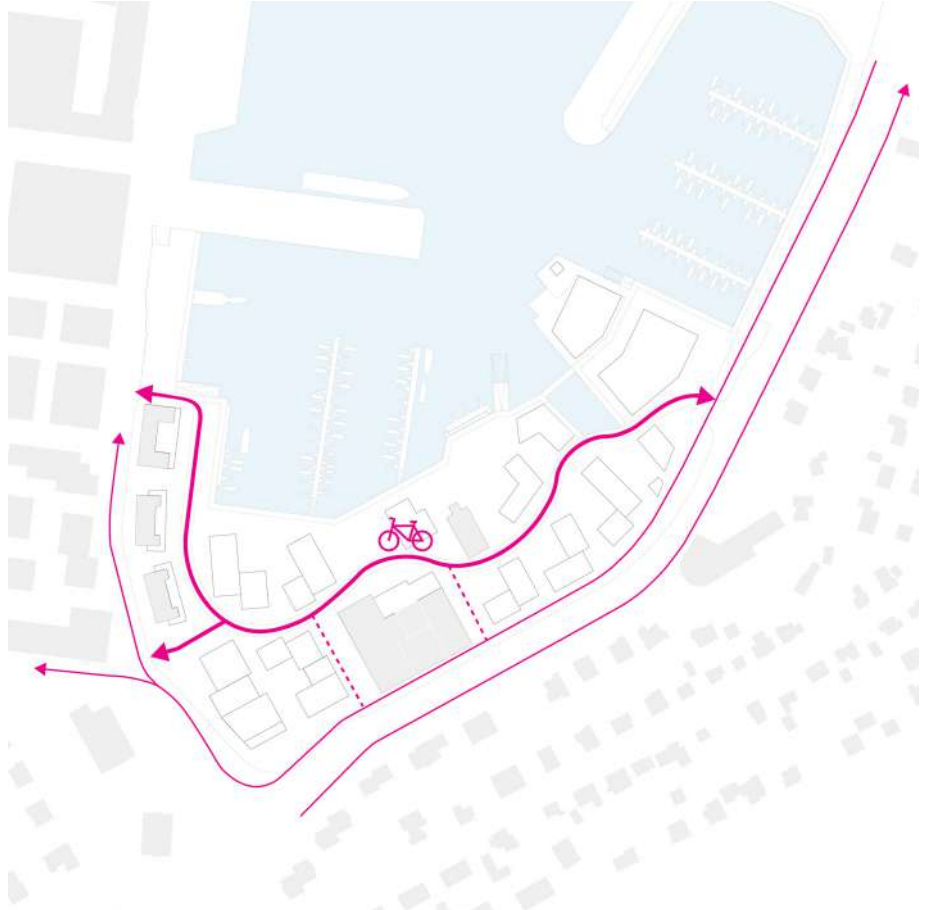
Bryggjukantur mætir "hafnarteppi"



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.

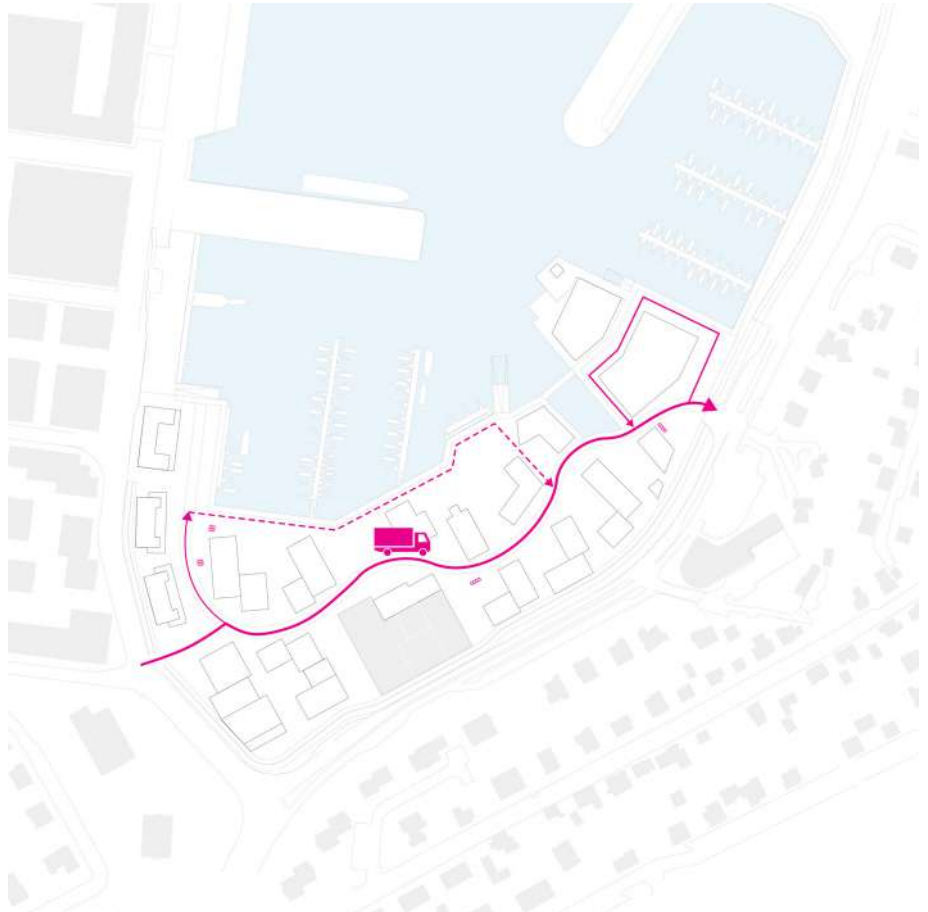
Samráð-samkomulag um flutning lagna og greiðslu kostnaðar

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 gámanna. 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 hjólaeið 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.

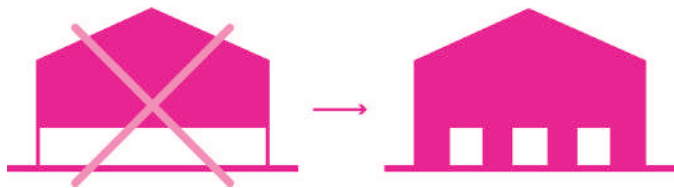


Djúpgámar

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.

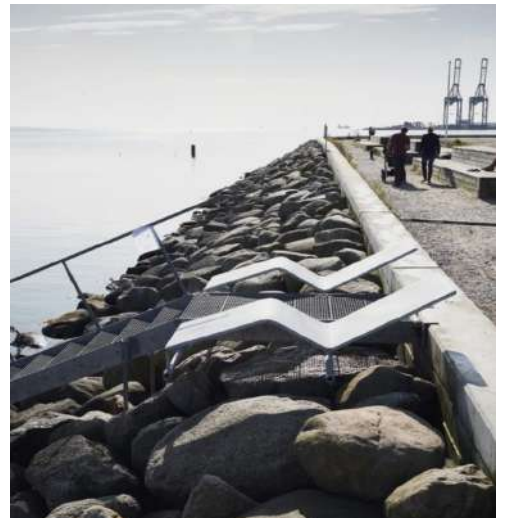
Meðfram trébryggju (gönguleið) verður 6 metra autt athafnasvæði þar sem ökutæki tengd starfseminni er heimilt að keyra inn á og leggja á meðan unnið er við bátana. Ekki er heimilt að skilja bíla eftir á þessu svæði. Hægt verður að keyra inn á þetta svæði á móts við Fornubúðir 10 og á milli Flensborgarstræti 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 hafnarstarfsemi 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.

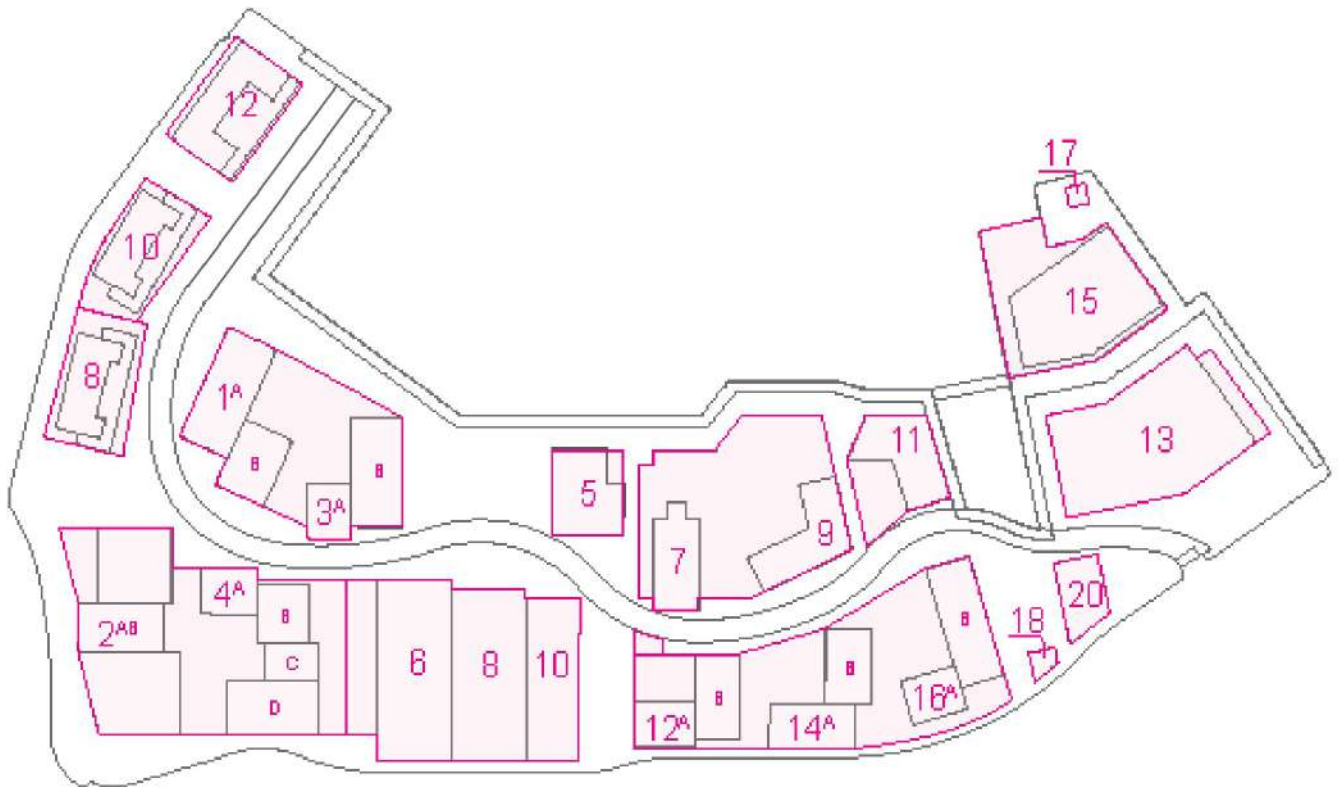




04 SÉRSKILMÁLAR



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

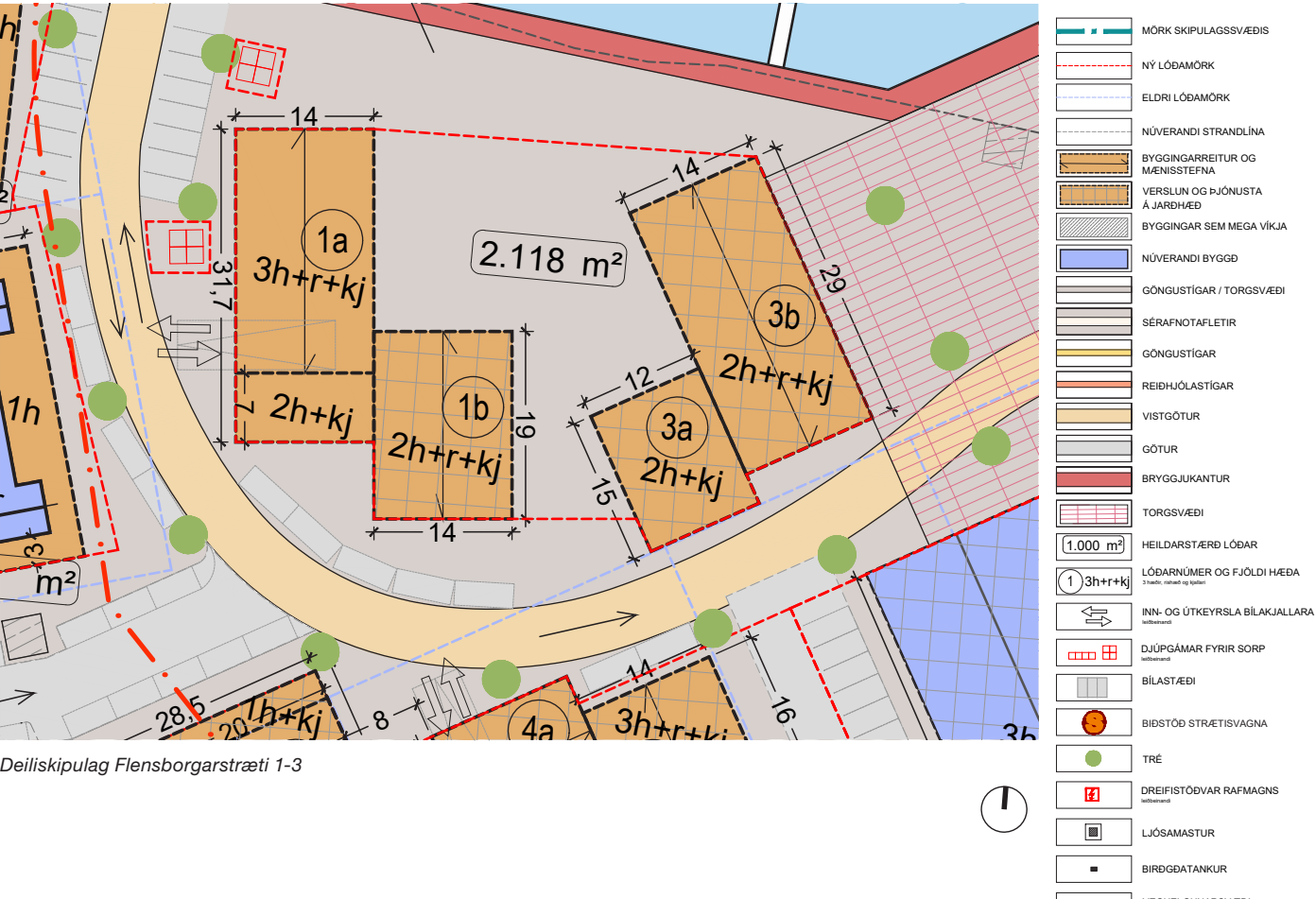
LÓDIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMER	GRUNN- FLÖTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 1-3	2.118				3.908				19	3.908	2.118	49	1,85	2,85	6.026
		3b	405	2h+r+kj	1.134		405	729	5						
		3a	180	2h+kj	360		90	180	2						
		1b	265	2h+r+kj	742		265	477	3						
		1a	440	3h+r+kj	1.672		440	1.232	9						
Flensborgarstræti 2-4	3.316				6.448				31	6.448	3.433	81	1,94	2,98	9.881
		4a	180	2h+r+kj	504		126	324	2						
		4b	225	3h+r+kj	855		180	630	4						
		4c	140	2h +kj	280		140	140	1						
		4d	330	3h+r+kj	1.254		330	825	6						
		2a	400	3h+r+kj	1.040		400	-	-						
		2b	825	4h+kj	2.515		-	1.650	18						
Flensborgarstræti 5	434				1.170				5	1.170		15	2,70		1.170
		5	390	3h+r	1.170		390	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	10	2h	1.240		496	744	7						
		miðja	8	1h+kj	905		905	-	-						
		vestur	6	3h+kj	2.880		768	2.112	18						
Flensborgarstræti 7-9	2.309				380	448			-	828		10	0,36	0,00	828
	Þyrtur	7	320	2h	448	448	-	-	-						
		9	380	1h	380	380	-	-	-						
Flensborgarstræti 11	624				1.482				10	1.482	624	19	2,38	3,38	2.106
		11	390	3h+r+kj	1.482		-	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+r+kj	1.170		-	1.170	8						
		16a	180	3h+kj	540		-	540	4						
		14b	240	3h+r+kj	912		-	912	6						
		14a	275	3h+r+kj	1.045		-	1.045	7						
		12b	270	3h+r+kj	1.026		-	1.026	7						
		12a	190	2h+kj	380		-	380	3						
Flensborgarstræti 13	1.590				1.960					1.960	1.590	25	1,23	2,23	3.550
		13	700	2h+r+kj	1.960		1.960	-	-						
Flensborgarstræti 15	1.380				1.820					1.820	1.245	23	1,32	2,22	3.065
		15	650	2h+r+kj	1.820		1.625	-	-						
Flensborgarstræti 17	2.105				50					50			0,02		50
	viti	17	25	2h	50		50	-	-						
Flensborgarstræti 18	40				40					40			1,00		40
		18	40	1h	40		40	-	-						
Flensborgarstræti 20	227				855					855		11	3,77		855
		20	225	3h+r	855		855	-	-						
Fornubúðir 8	699				170	404	287	287	7	574		7	0,82		574
	núv	950	8	-	1h+r	-	404	-	7						
	nýtt	8	170	1h	170		-	-	-						
Fornubúðir 10	780				170	518	344	344	7	688		9	0,88		688
	núv	860	10	-	1h+r	-	518	-	7						
	nýtt	10	170	1h	170		-	-	-						
Fornubúðir 12	815				220	708	464	464	12	928		12	1,14		928
	núv	12	-	1h+r	-	708	-	-	12						
	nýtt	12	220	1h	220		-	-	-						
Samtals	22.451		13.585		22.684	5.440	11.388	17.473	151	30.849	14.396	384	1,10	2,02	45.245

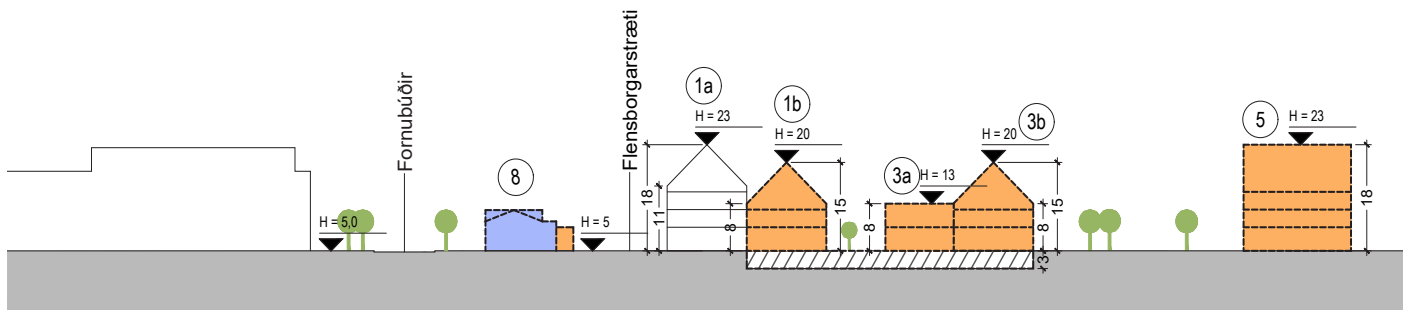
FLENSBORGARSTRÆTI 1-3

Blönduð starfsemi er á reitnum, verslun og þjónusta ákilin á jarðhæðum í húsum 1b, 1c og 1d. Íbúðir verða á efri hæðum. Byggðarmynstur einkennist af þyrpingu húsa sem mynda opin inngarð sem snýr að hafnarbakkanum. Hvert hús hefur sitt einkenni, byggð útfærð á óreglulegan máta, með uppbotin, 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.

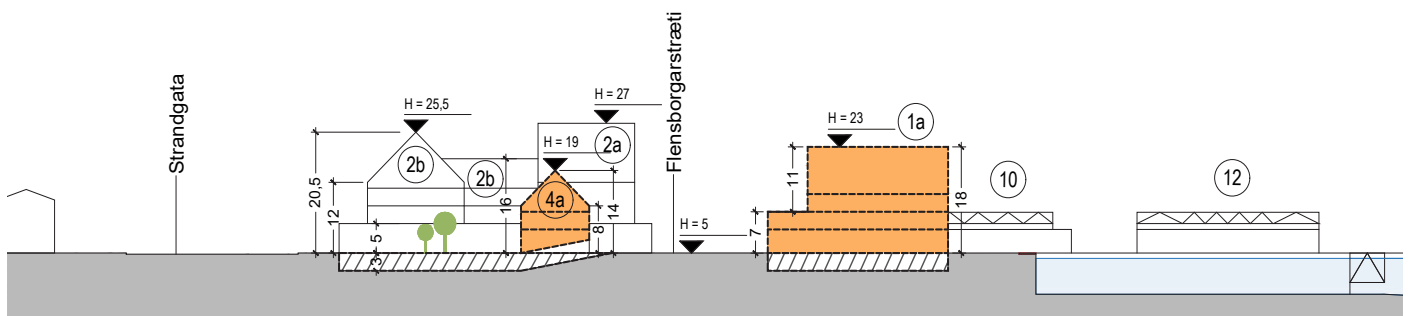


LÓÐIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMER	GRUNN- FLÓTUR	HÆDIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 1-3	2.118				3.908				19	3.908	2.118	49	1,85	2,85	6.026
		3b	405	2h+r+kj	1.134		405	729	5						
		3a	180	2h+kj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

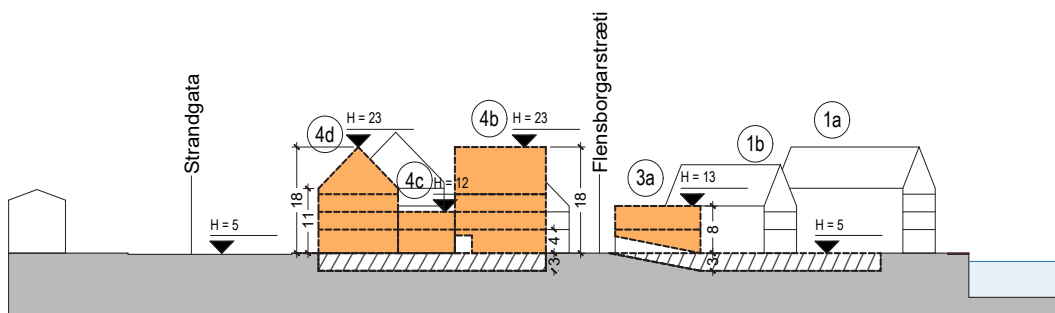




Deiliskipulag sneiðing A-A

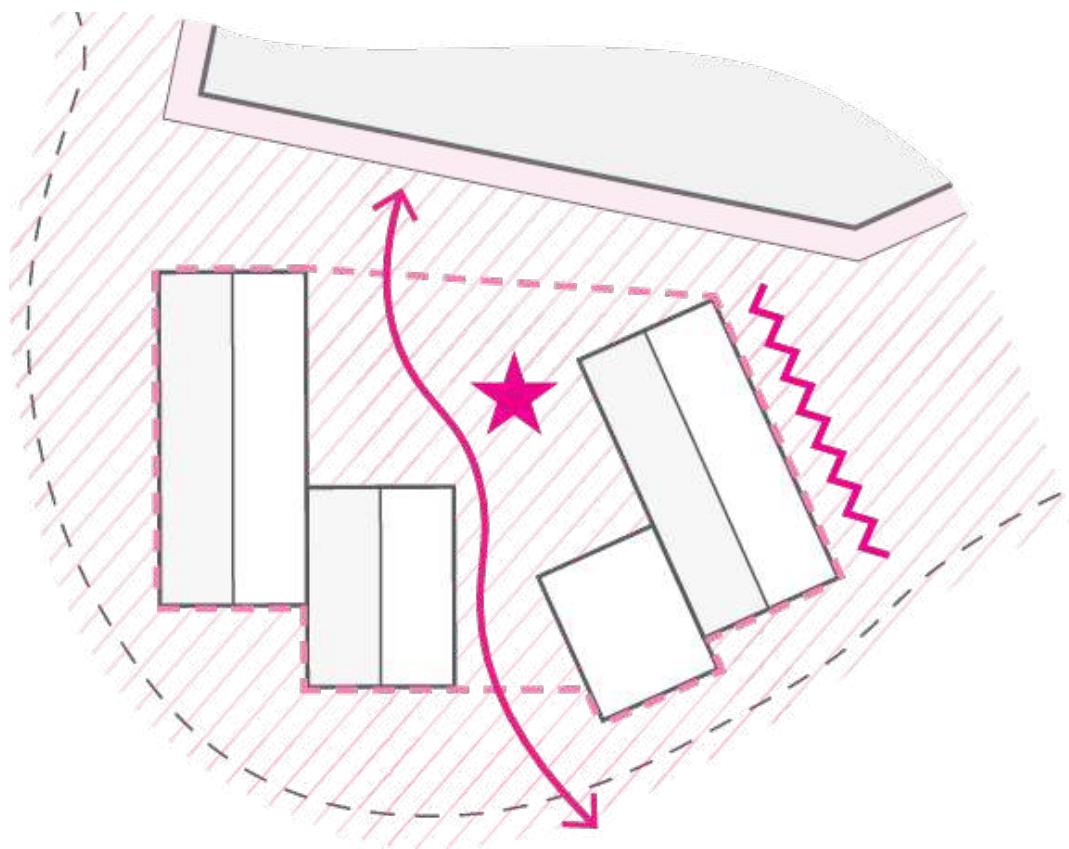


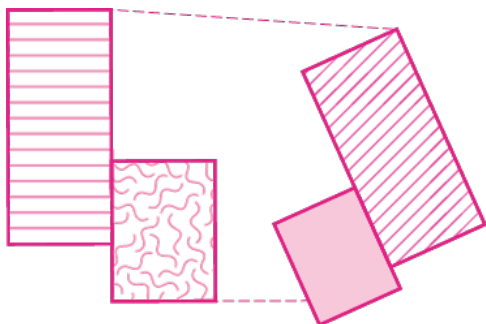
Deiliskipulag sneiðing D-D



Deiliskipulag sneiðing E-E

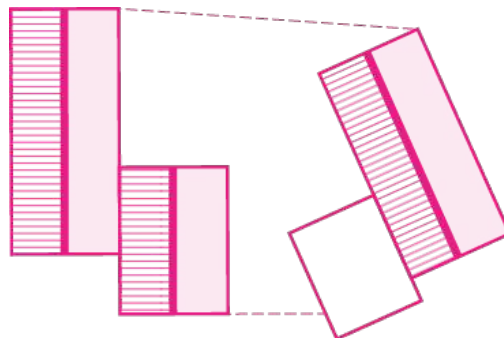
FLENSBORGARSTRÆTI 1-3





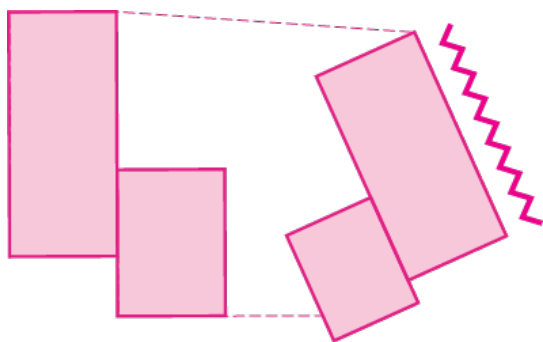
SÉREINKENNI HÚSA

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



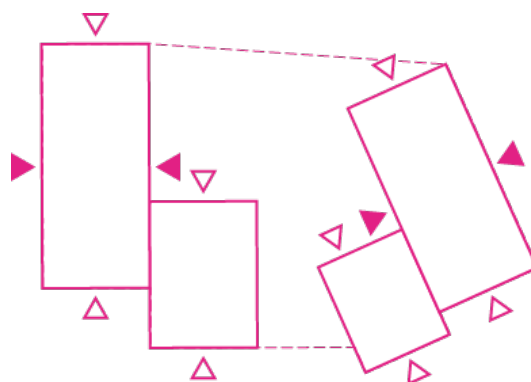
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

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



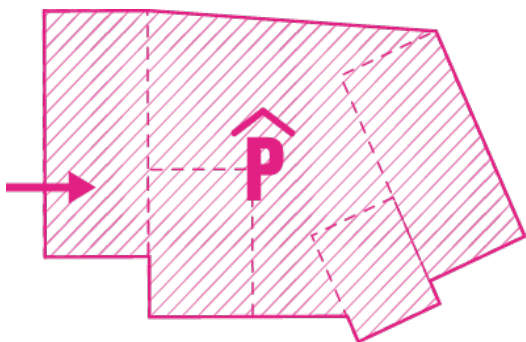
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

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.



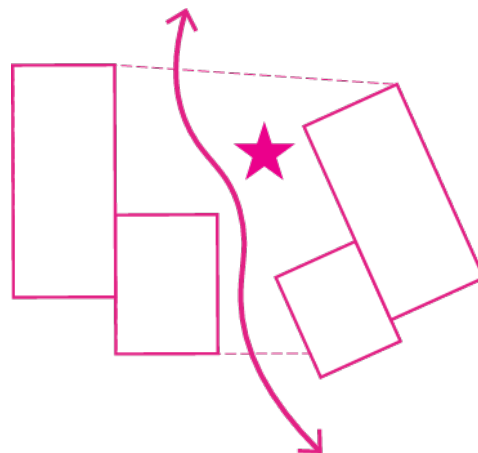
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

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

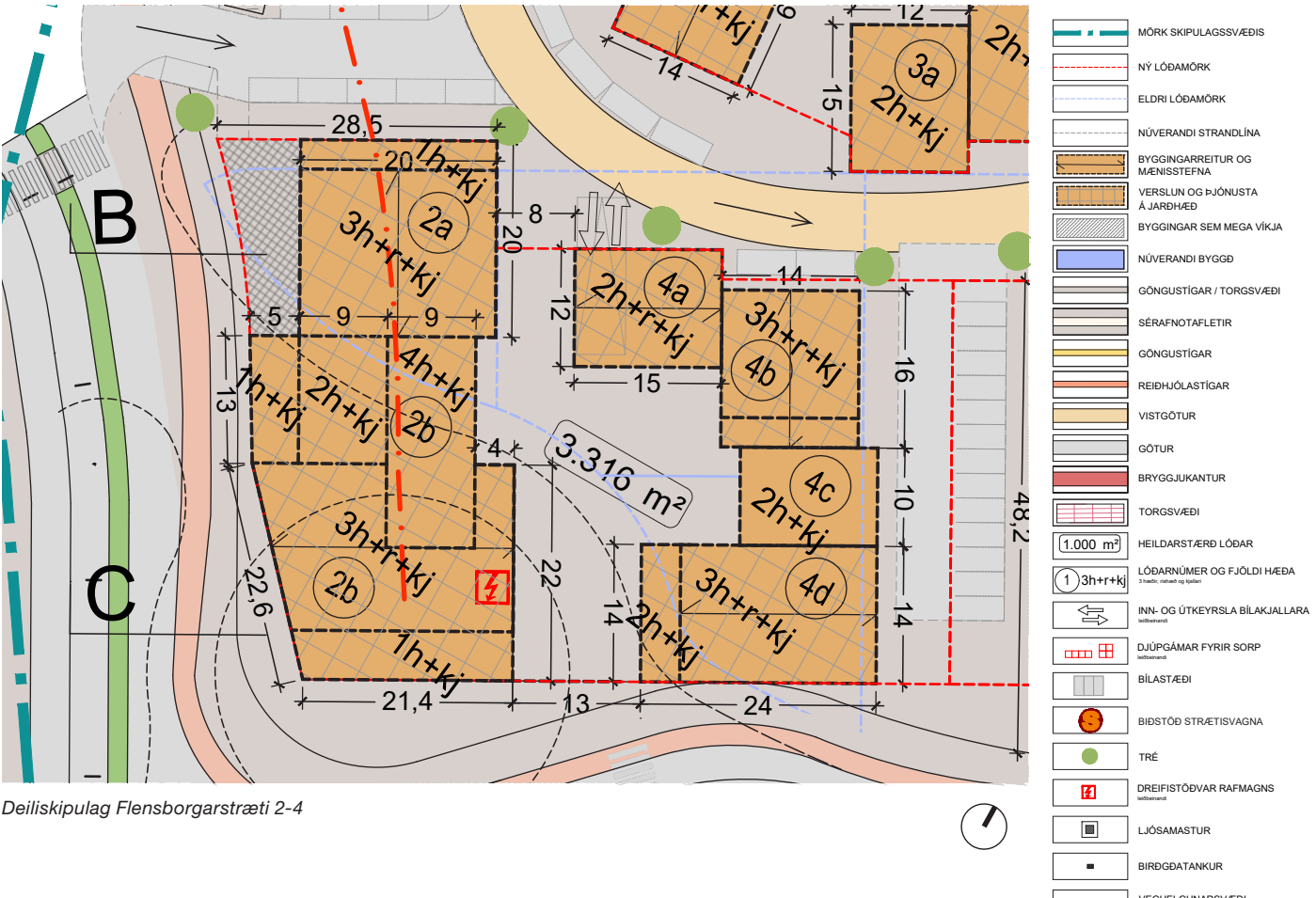
Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni er notað og er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum, að hámarki 20% af flatarmáli útisvæðis.

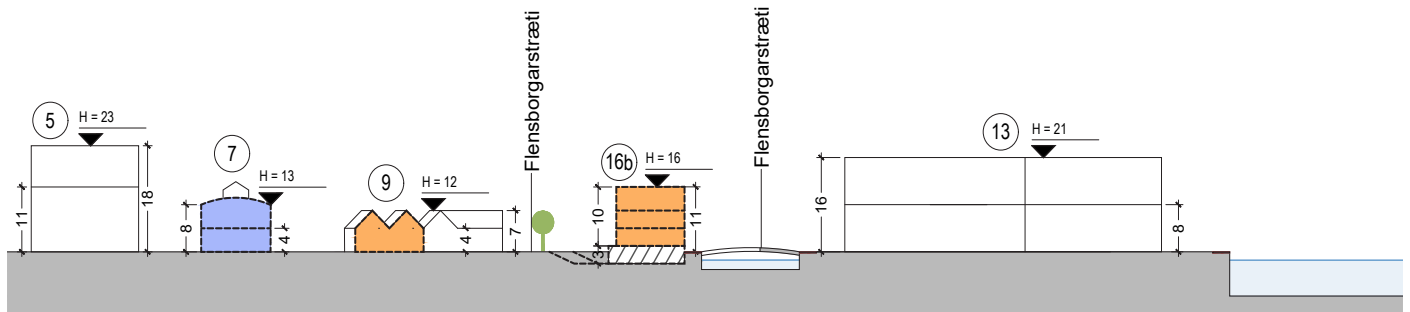
FLENSBORGARSTRÆTI 2-4

Blönduð starfsemi er á reitnum, verslun og þjónusta á jarðhæðum áskilin í öllum húsum nema 4c, íbúðir á efri hæðum. Bygðarmynstur einkennist þyrpingu húsa, hvert með sitt einkenni, óreglulegu uppbroti, stöllum og fjölbreyttum þakgerðum. Skápök er í bland við flöt þök. Bygðin myndar skjól fyrir umferðarhávaða frá Strandgötu, inngarður opnast í átt að biðstöð almenningsamgangna, kvöð er um opna gönguleið í gegnum byggðina, og tengir saman biðstöð og Flensborgarhöfn.

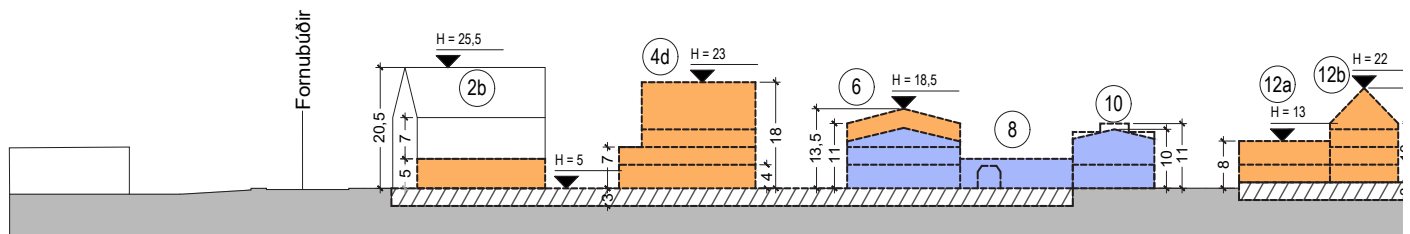
Rýmið á milli húsa í inngarði myndar skjólgott dvalarsvæði. Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni er notað og er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum, eða um 20% af flatarmáli útisvæðis. Lóð skiptist í tvennt; byggt og óbyggt svæði. Húsum er komið fyrir innan byggingarflatar, skv. þakgerðum og mænustefnum sem dregnar eru í skýringarmyndum að neðan.

LÓDIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMER	GRUNN-FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 2-4	3.316				6.448				31	6.448	3.433	81	1,94	2,98	9.881
		4a	180	2h+r+kj	504		126	324	2						
		4b	225	3h+r+kj	855		180	630	4						
		4c	140	2h +kj	280		140	140	1						
		4d	330	3h+r+kj	1.254		330	825	6						
		2a	400	3h+r+kj	1.040		400	-	-						
		2b	825	4h+kj	2.515		-	1.650	18						

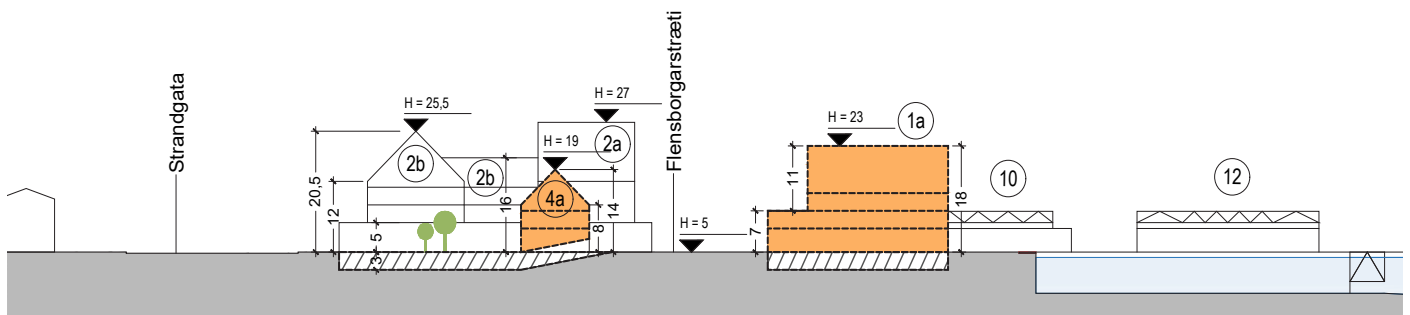




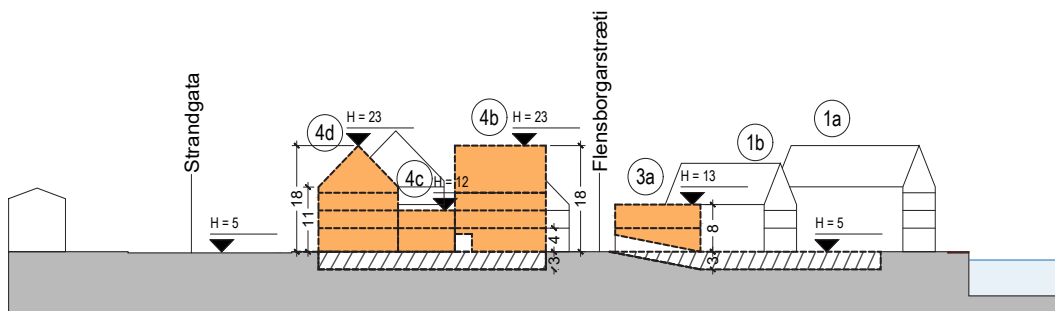
Deiliskipulag sneiðing B-B



Deiliskipulag sneiðing C-C

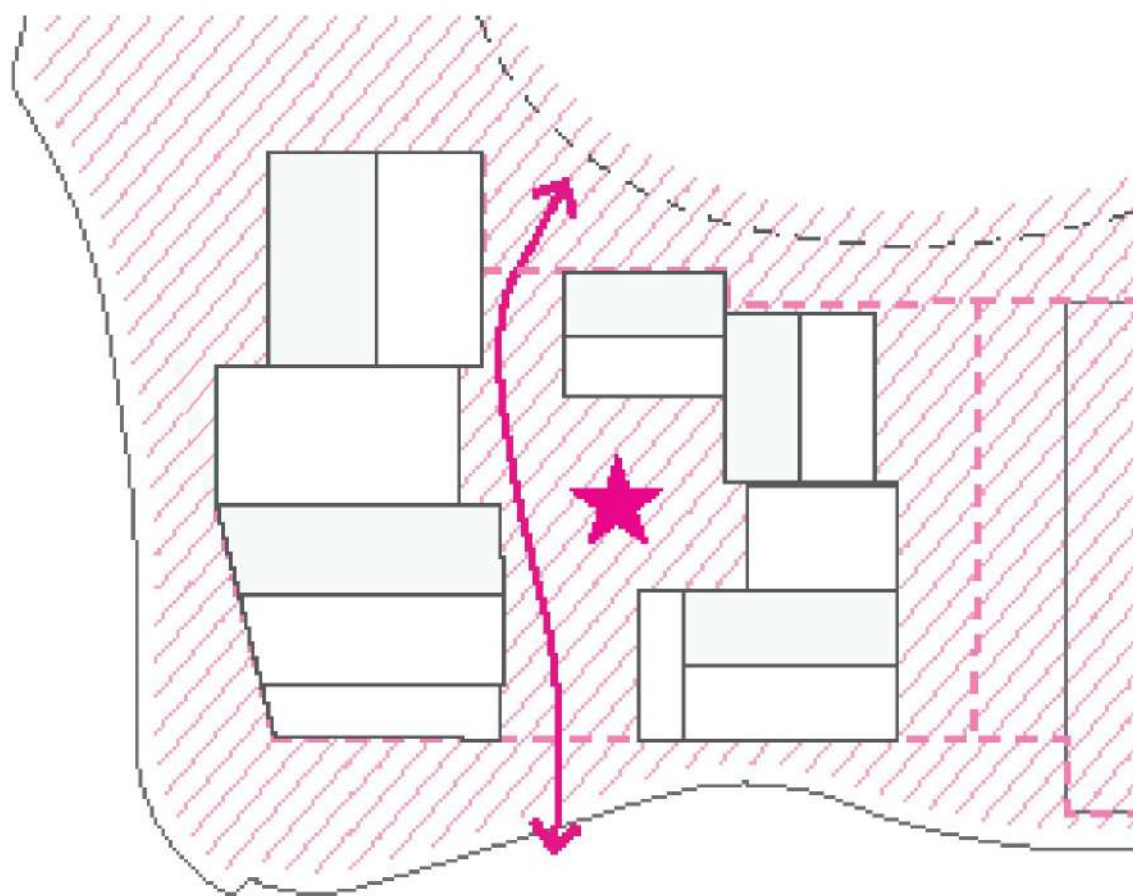


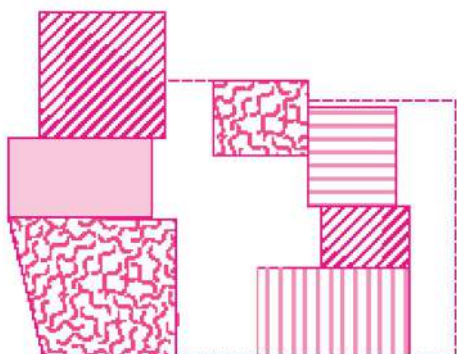
Deiliskipulag sneiðing D-D



Deiliskipulag sneiðing E-E

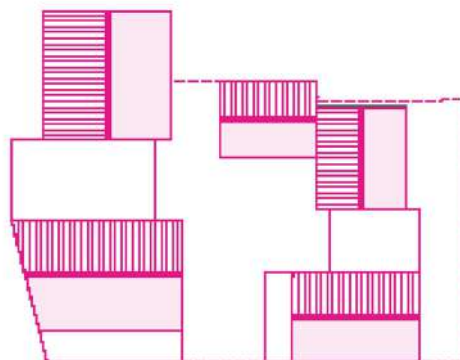
FLENSBORGARSTRÆTI 2-4





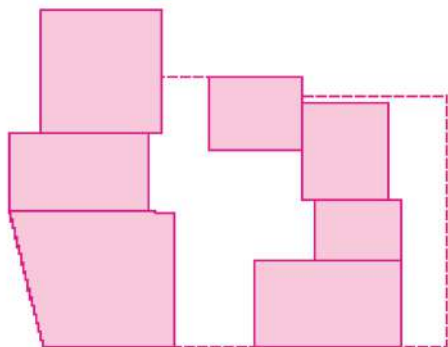
SÉREINKENNI HÚSA

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



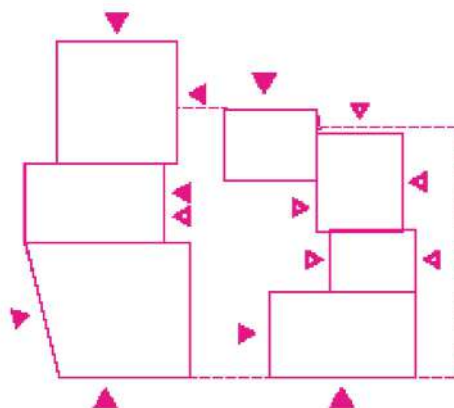
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

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



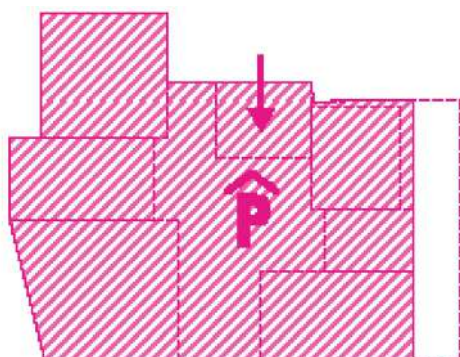
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

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.



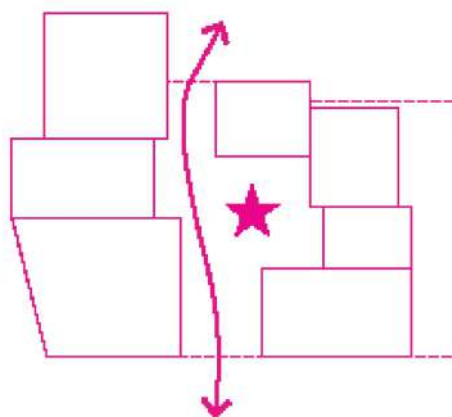
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

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

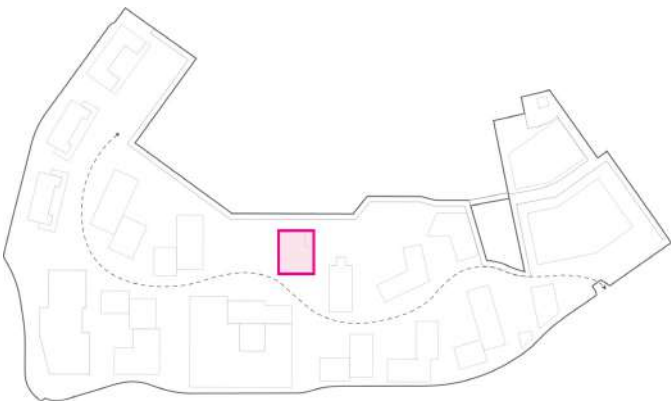


SÉRSKILMÁLAR

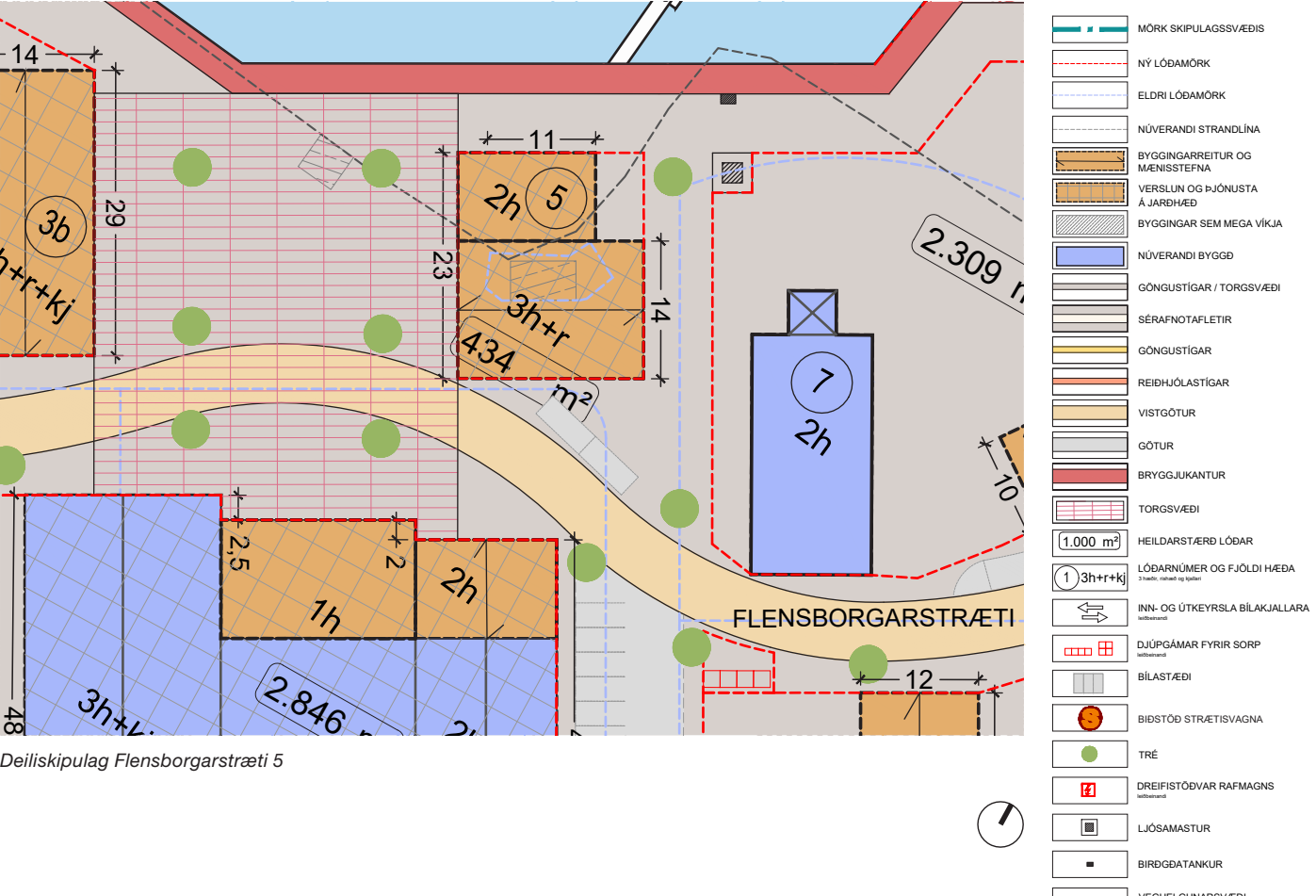
Við frágang lóðar er gerð krafa um að sama yfirborðsefni er notað og er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum, að hámarki 20% af flatarmáli útisvæðis.

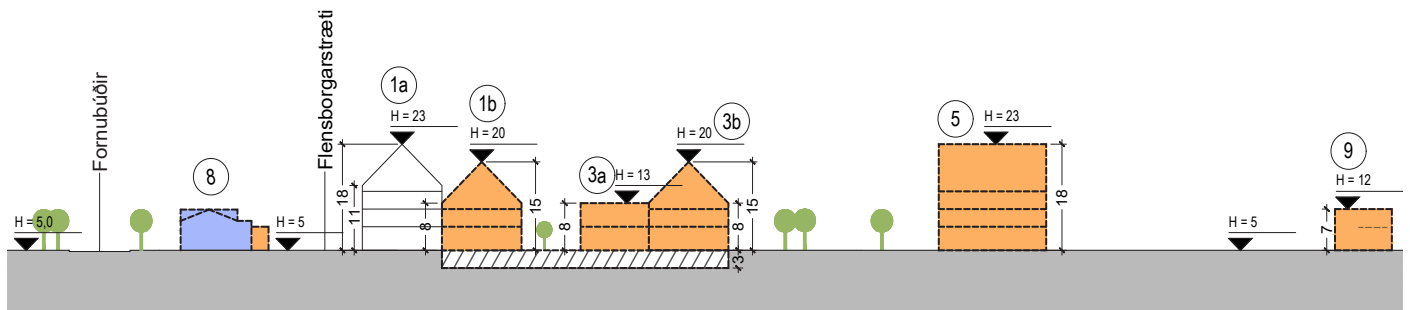
FLENSBORGARSTRÆTI 5

Uppbygging á þessari lóð og starfsemi á jarðhæð sem er áskilin, leikur lykilhlutverk í að skapa lifandi 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

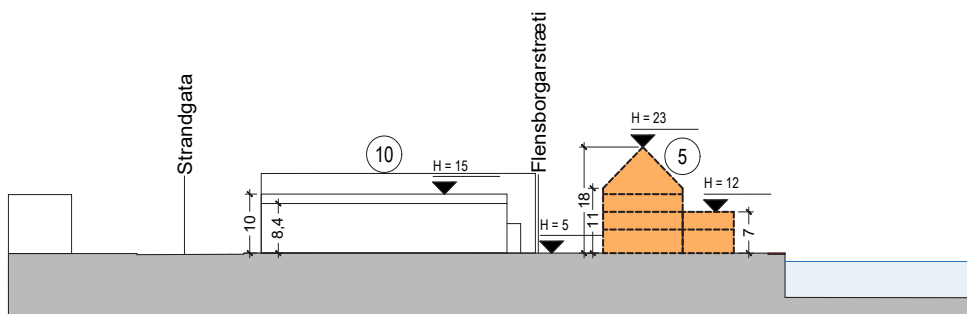


LÓDIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMER	GRUNN-FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 5	434				1.170				5	1.170			15	2,70	1.170
		5	390	3h+r	1.170		390	780	5						



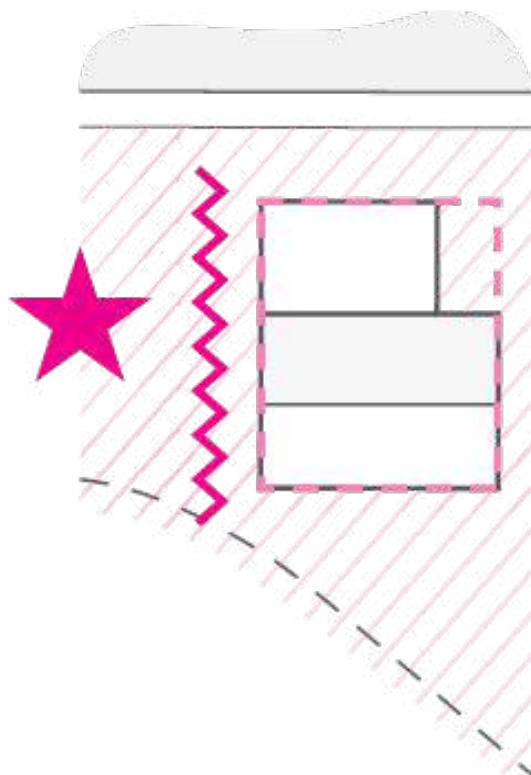


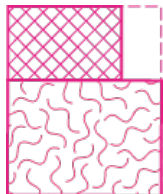
Deilliskipulag sneiðing A-A



Deilliskipulag sneiðing H-H

FLENSBORGARSTRÆTI 5





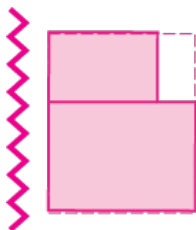
SÉREINKENNI HÚSA

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



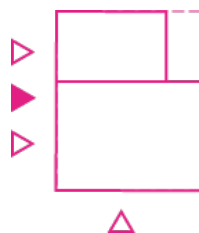
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

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



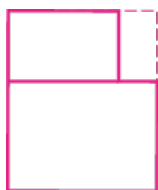
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

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



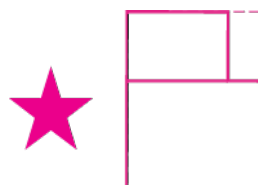
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

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 bílakjallari

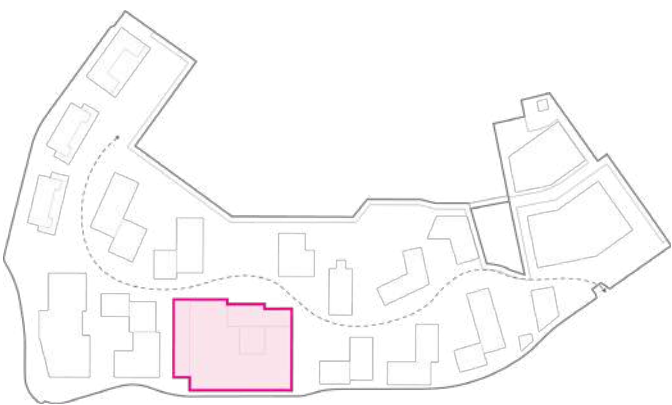


SÉRSKILMÁLAR

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.

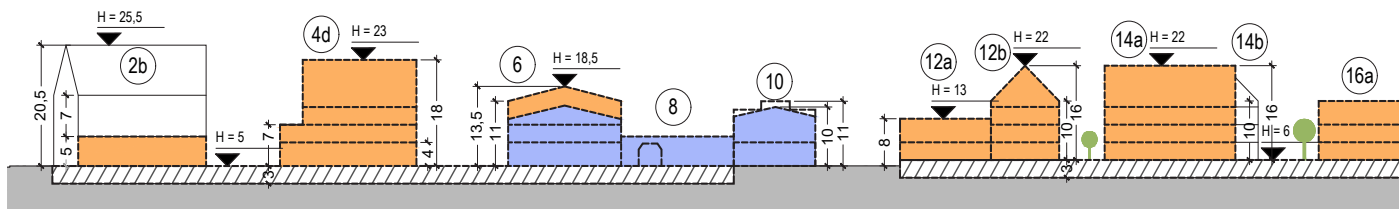
FLENSBORGARSTRÆTI 6-10

Íshús Hafnarfjarðar
 Blönduð starfssemi er á reitnum, verlsun og þjónusta á jarðhæð sem er áskilin, 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.

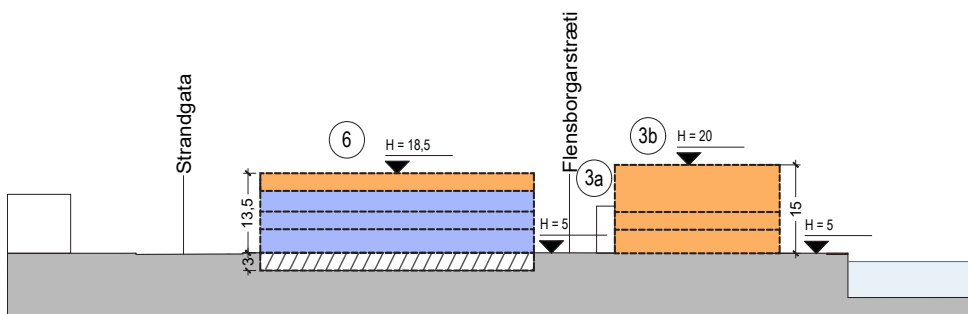


LÓDIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMER	GRUNN-FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 6-10	2.838		2.485		1.663	3362			25	5.025	2.210	63	2,37	3,42	7.235
austur	10	620	2h	1.240	496	744	7								
miðja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

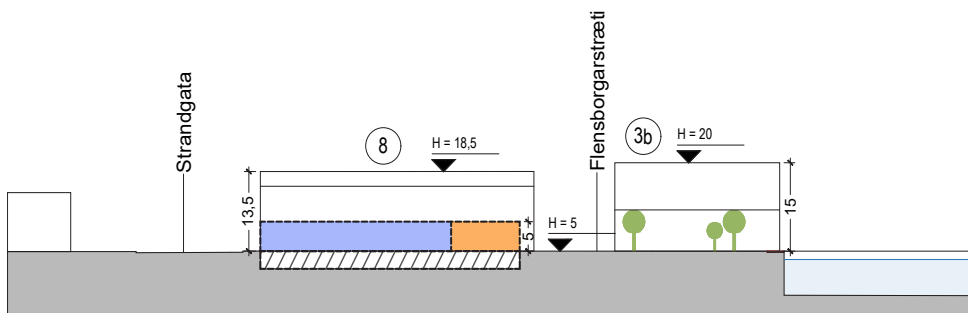




Deiliskipulag sneiðing C-C

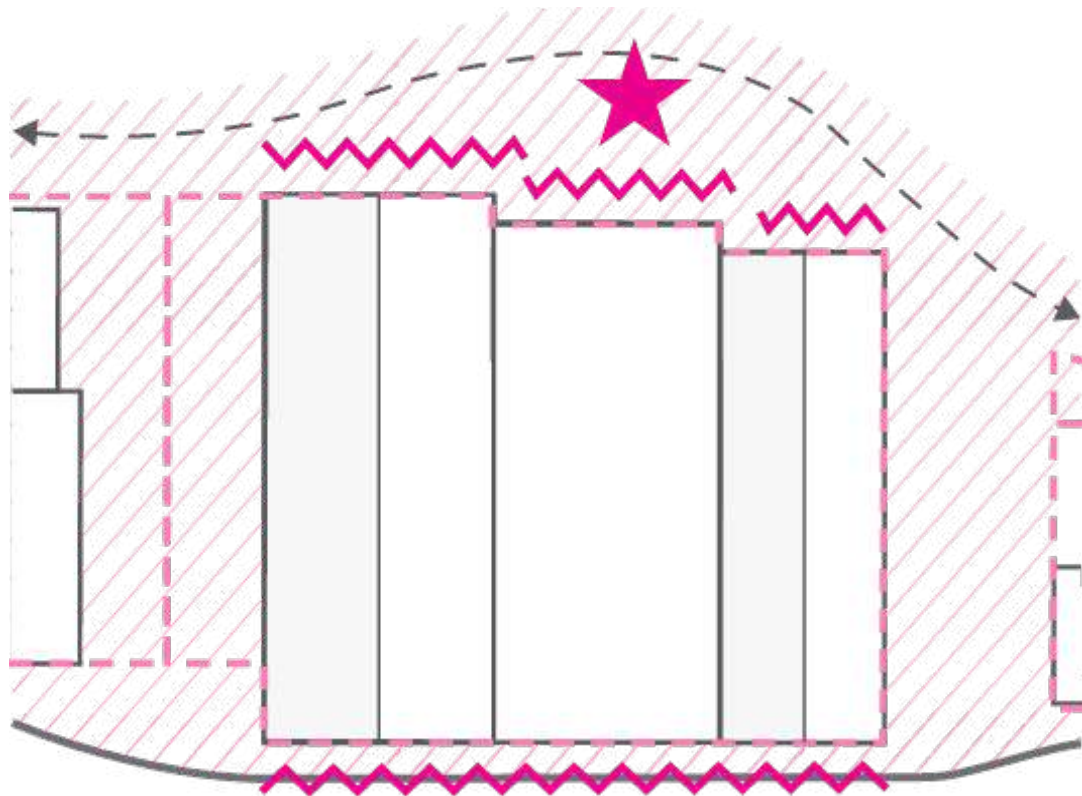


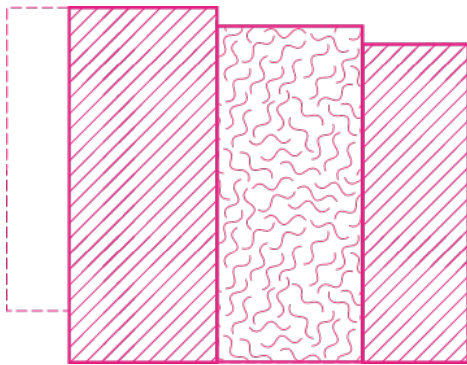
Deiliskipulag sneiðing G-G



Deiliskipulag sneiðing F-F

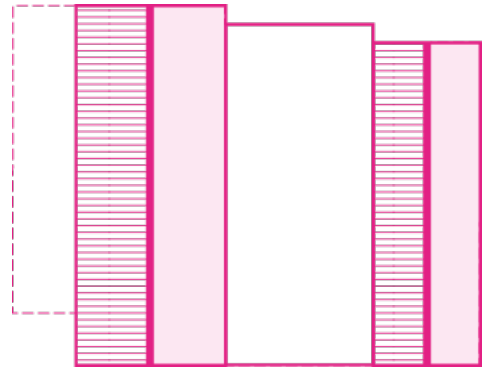
FLENSBORGARSTRÆTI 6-10





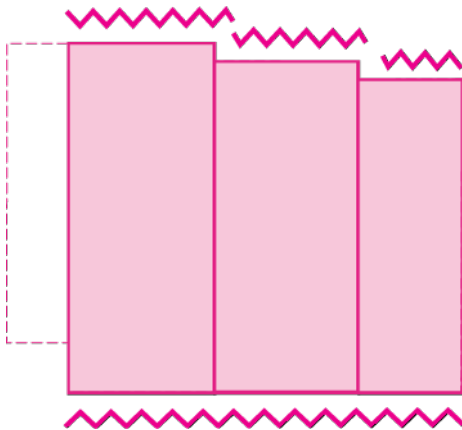
SÉREINKENNI HÚSA

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



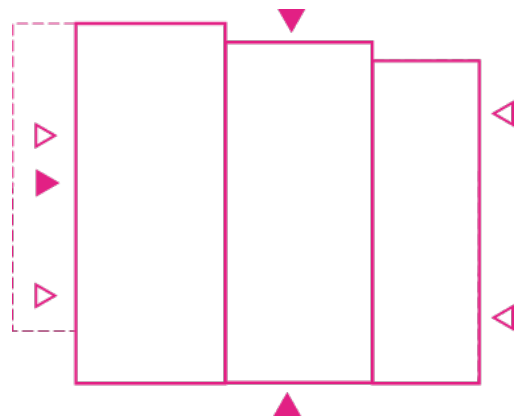
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

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



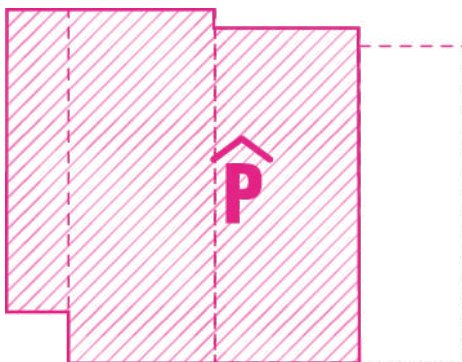
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

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



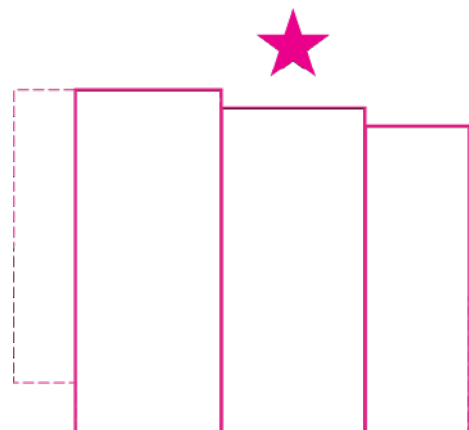
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

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.



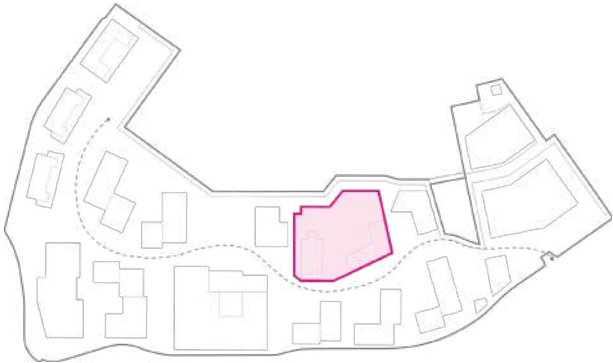
SÉRSKILMÁLAR

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

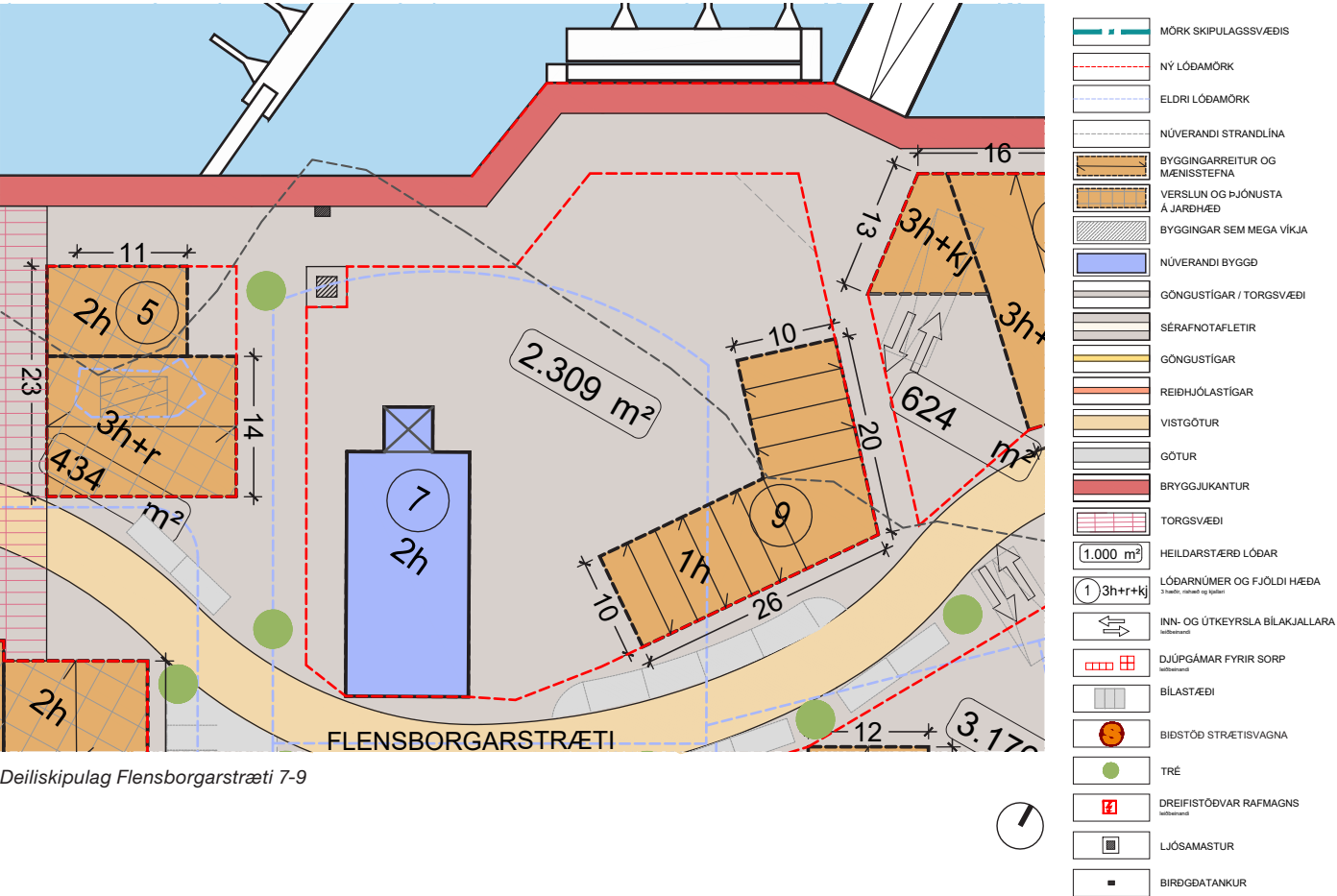
FLENSBORGARSTRÆTI 7-9

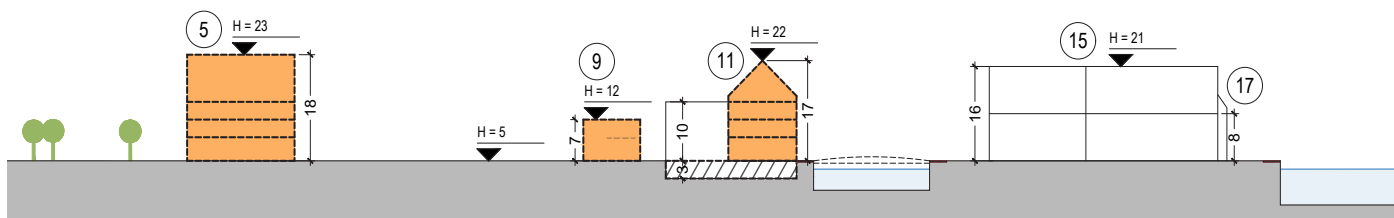
Starfsemi/notkun
 Íþróttar og tómstundarstarfssemi Siglingarklúbbsins Pyts. Auk núverandi byggingar skal byggja nýtt hús sem nýst getur sem bátaskýli og/eða undir aðra starfssemi félagsins. Íbúðir eru ekki leyfðar. Heimilt er að leggja bílum og bátum á lóð. Nýbygginging er mikilvæg fyrir heildarskipulagið og krafa um vandaða byggingarlist með tilvísun í hafnsækinn iðnað.

Byggingarhönnun og þakform m.m.
 Framhliðar að Flensborgarstræti skulu veita innsýn í þá starfssemi sem fram fer í byggingunum. Þök skulu vera mænisþök með a.m.k. 30 gráðu þakhalla. Þakform á horni húss er frjálst. Heimilt er að reisa girðingu umhverfis eða á lóðinni með aðgangshliðum á milli núverandi- og nýbyggingar og að bátarampi við hafnarkant. Girðingar skulu vera af háum útlitsgæðum, veita innsýn í starfssemi og vera til virðisauka fyrir umhverfið allt.

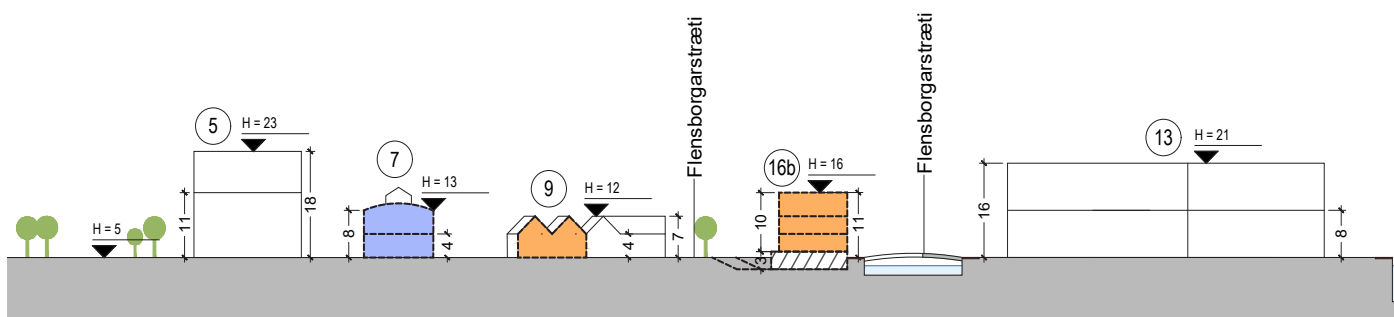


LÓDIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMÉR	GRUNN- FLÖTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 7-9	2.309				380	448			-	828		10	0,36	0,00	828
Pytur		7	320	2h		448	448		-						
		9	380	1h	380		380		-						

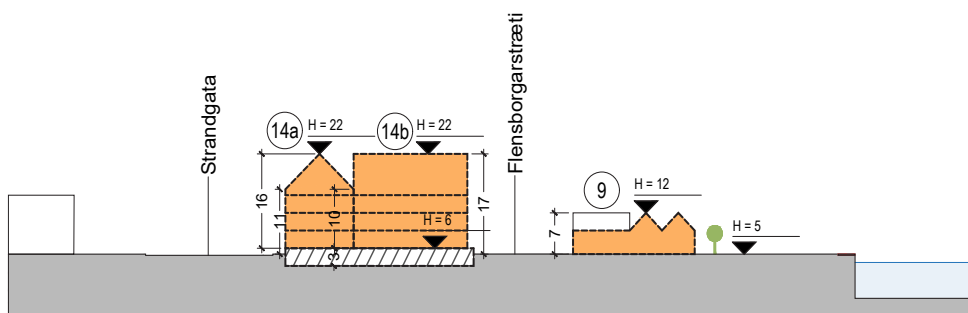




Deiliskipulag sneiðing A-A

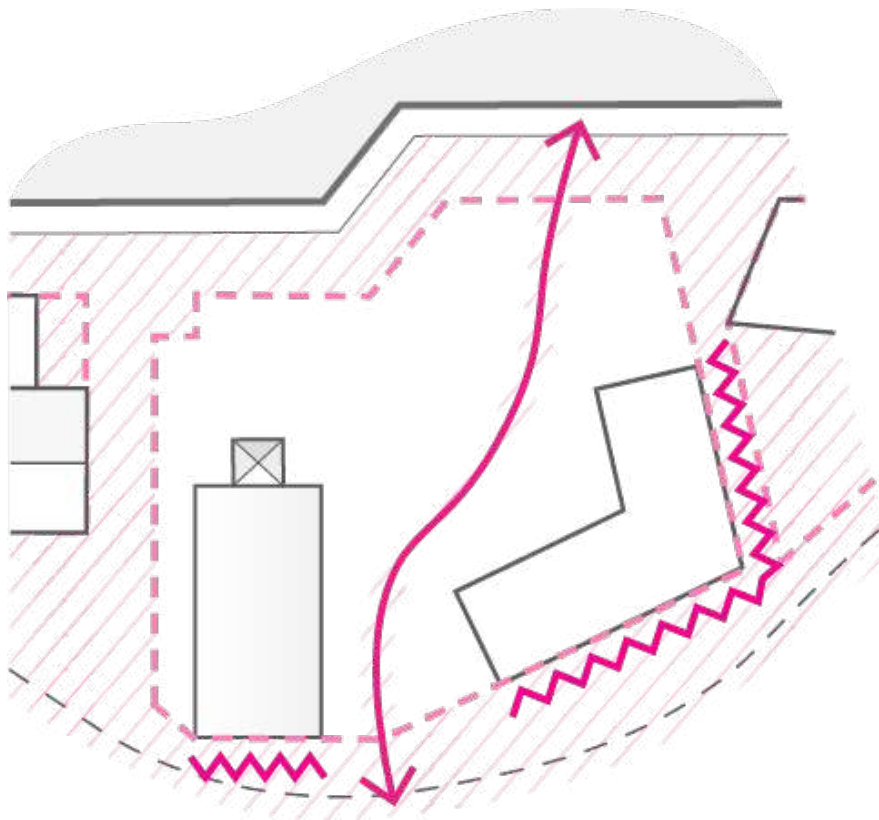


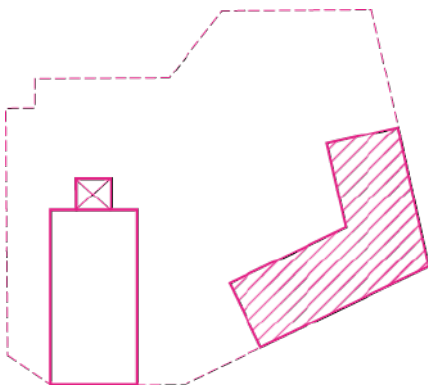
Deiliskipulag sneiðing B-B



Deiliskipulag sneiðing J-J

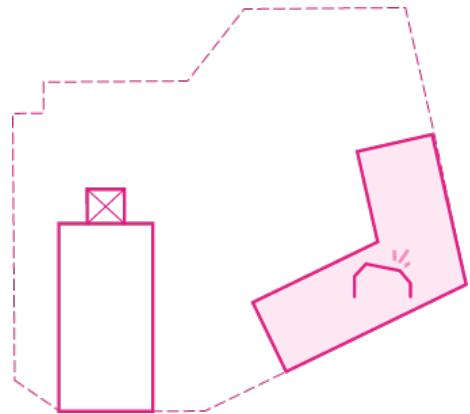
FLENSBORGARSTRÆTI 7-9





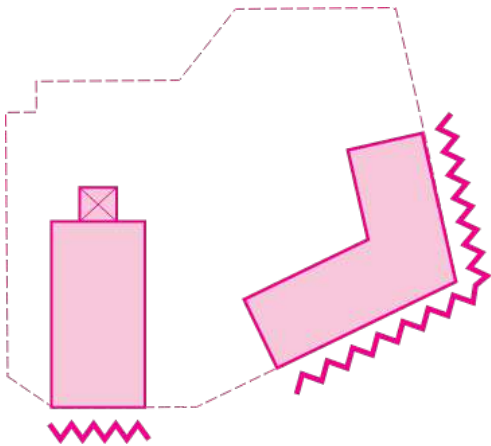
SÉREINKENNI HÚSA

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



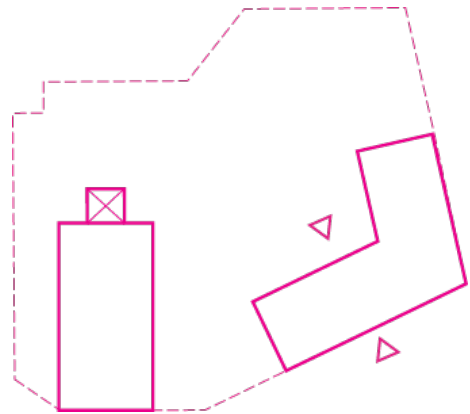
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

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



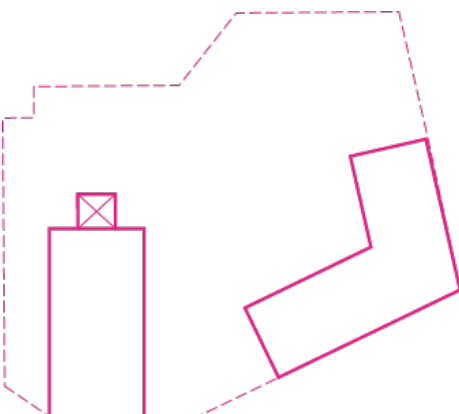
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

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



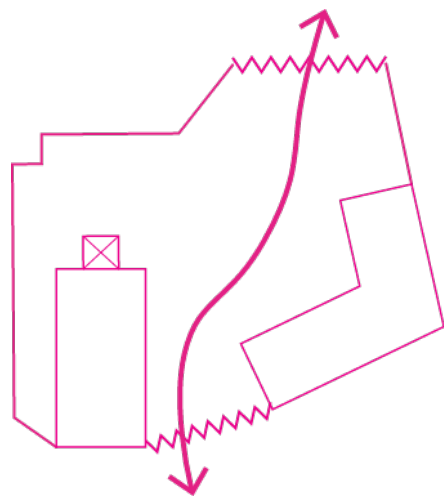
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

Inngangar nýbyggingar aðlagðir að starfssemi



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

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



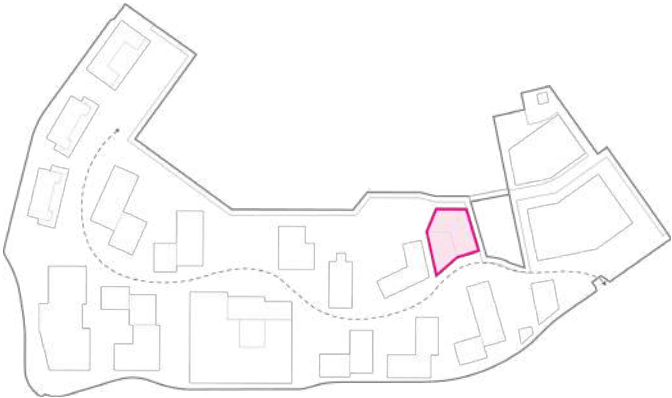
SÉRSKILMÁLAR

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.

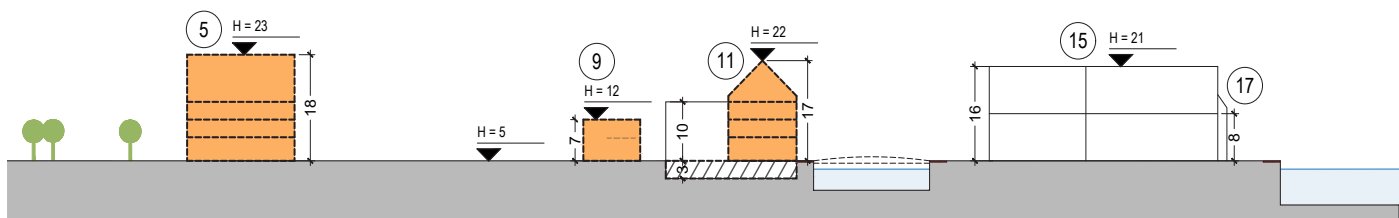


LÓDIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMÉR	GRUNN-FLÖTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofan.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 11	624				1.482				10	1.482	624	19	2,38	3,38	2.106
		11	390	3h+r+kj	1.482			1.482	10						

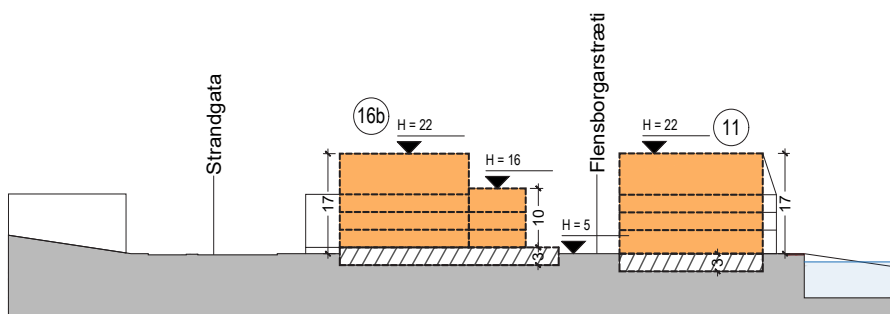


Deiliskipulag Flensborgarstræti 11



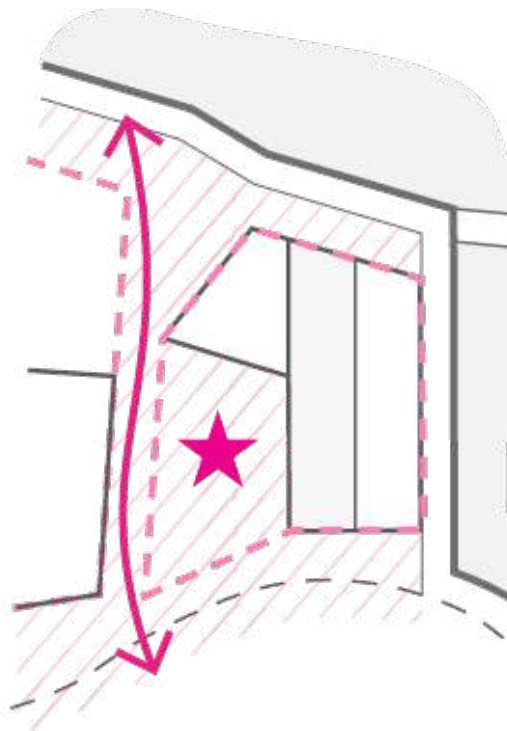


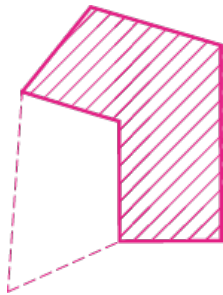
Deiliskipulag sneiðing A-A



Deiliskipulag sneiðing K-K

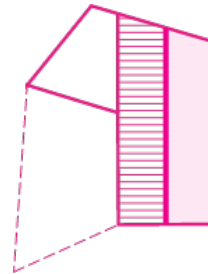
FLENSBORGARSTRÆTI 11





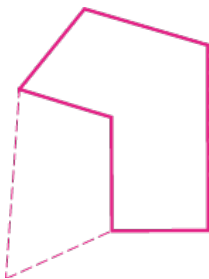
SÉREINKENNI HÚSA

Stakt hús - skal skera sig frá aðliggjandi byggingum



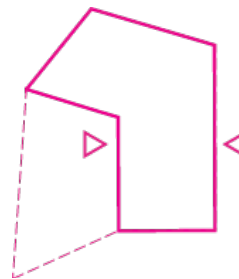
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

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



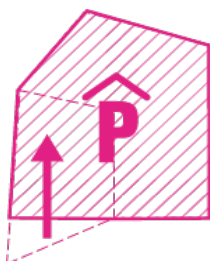
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Val er um atvinnustarfssemi eða íbúðir á jarðhæð.



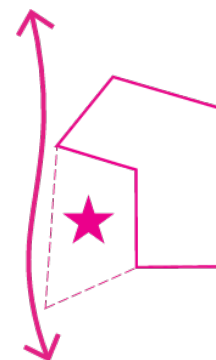
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

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

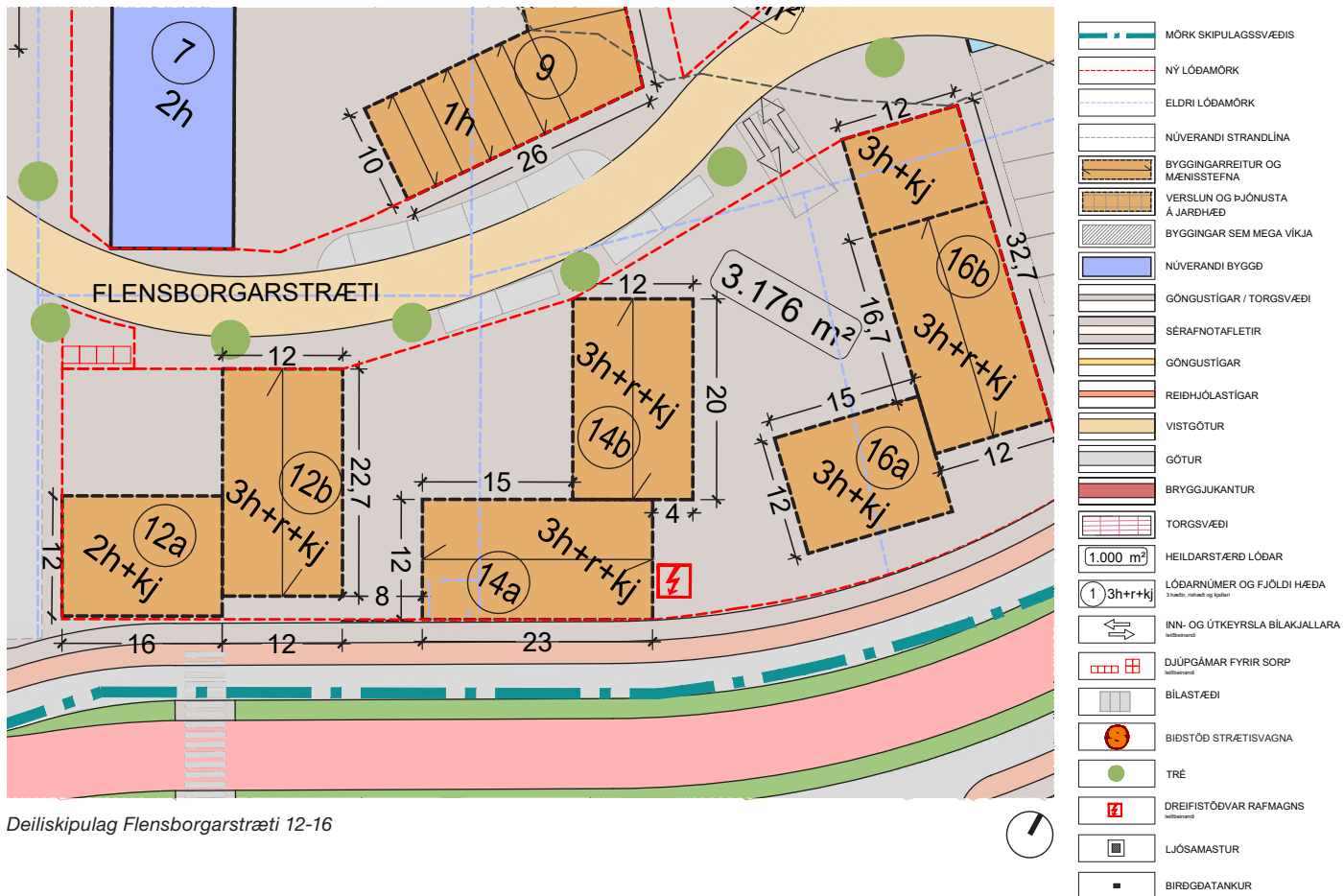
Við frágang lóðar er gerð krafa um sama yfirborðsefni og er notað er í borgarlandinu (hafnarteppið), með mögulegum áherslum og undantekningum. að hámarki 20% af flatarmáli útisvæðis.

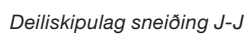
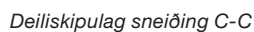
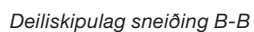
FLENSBORGARSTRÆTI 12-16

Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á reitnum, ekki er gerð kvöð um atvinnustarfsemi 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.

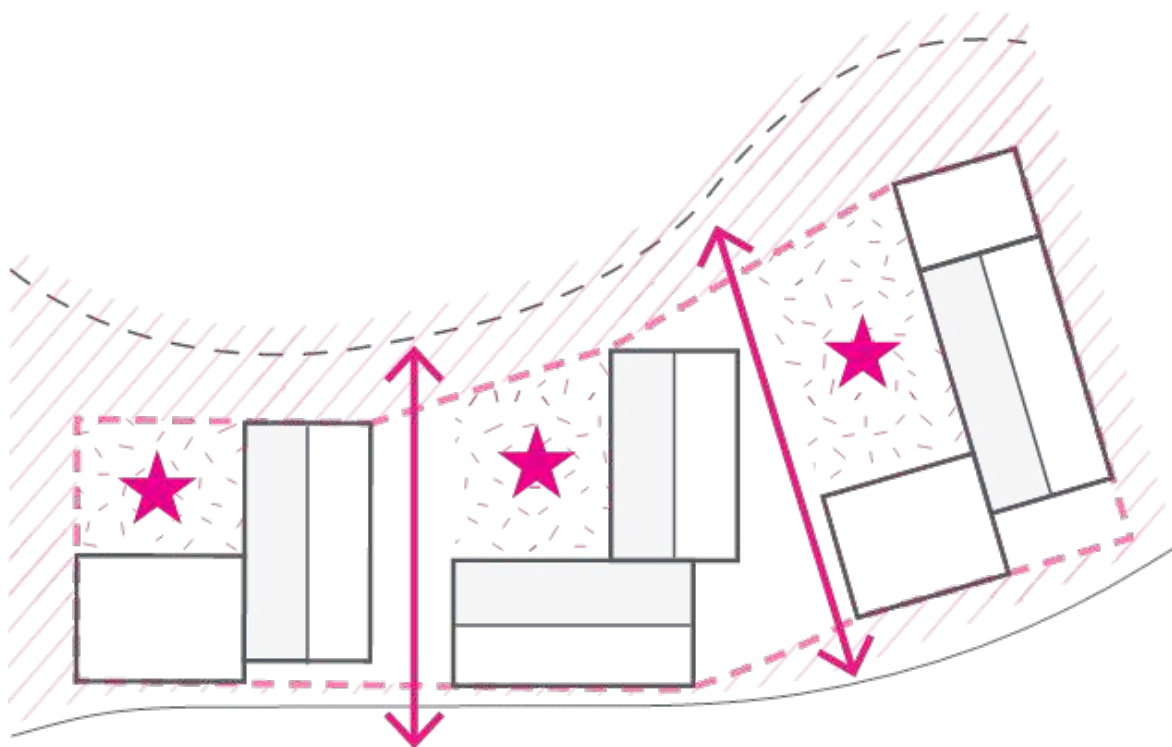


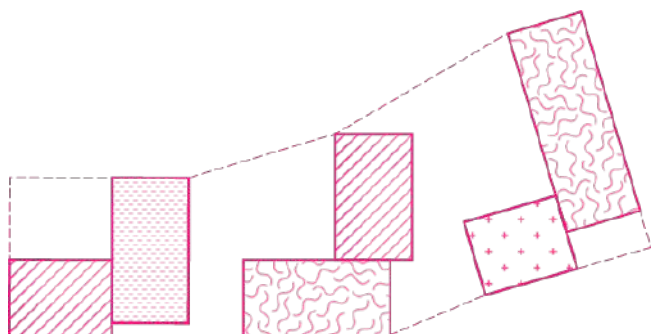
LÓÐIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMÉR	GRUNN- FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	ÍBLAKJ. m²	BLÁST. FJÖLDI	Nhl ofanJ.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 12-16	3.176				5.073				35	5.073	3.176	63	1,60	2,60	8.245
		16b	390	3h+r+kj	1.170	-	-	1.170	8						
		16a	180	3h+kj	540	-	-	540	4						
		14b	240	3h+r+kj	912	-	-	912	6						
		14a	275	3h+r+kj	1.045	-	-	1.045	7						
		12b	270	3h+r+kj	1.026	-	-	1.026	7						
		12a	190	2h+kj	380	-	-	380	3						





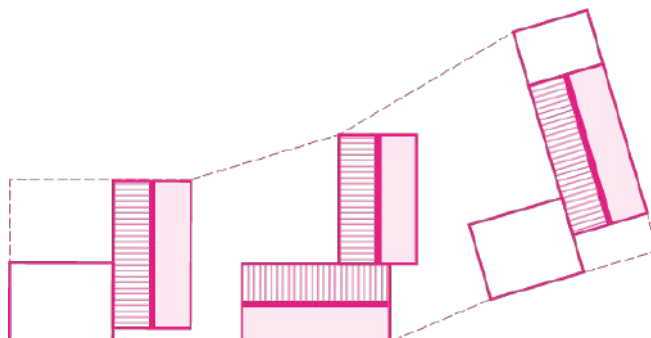
FLENSBORGARSTRÆTI 12-16





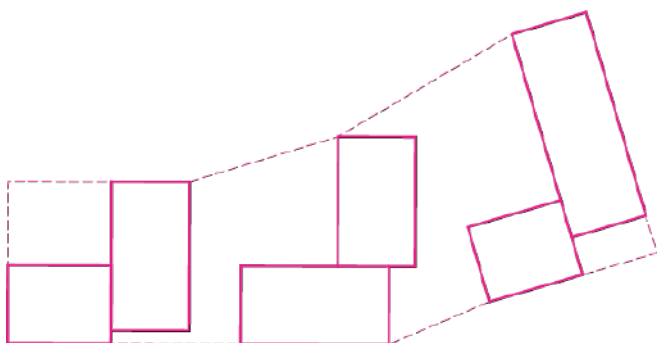
SÉREINKENNI HÚSA

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



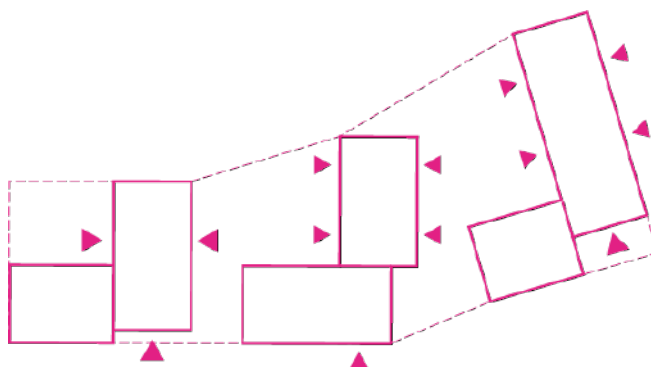
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

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



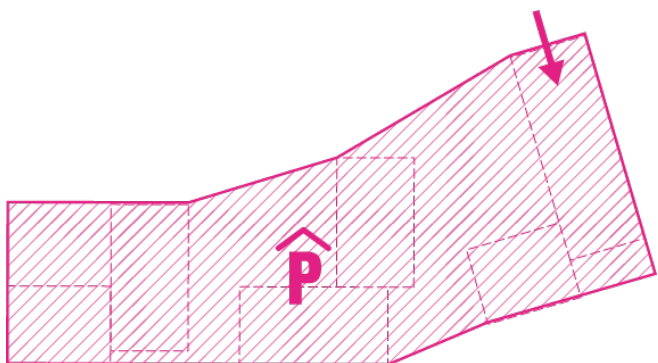
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

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.



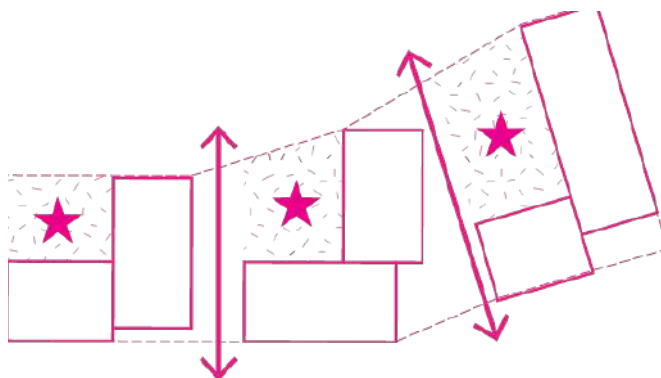
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

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



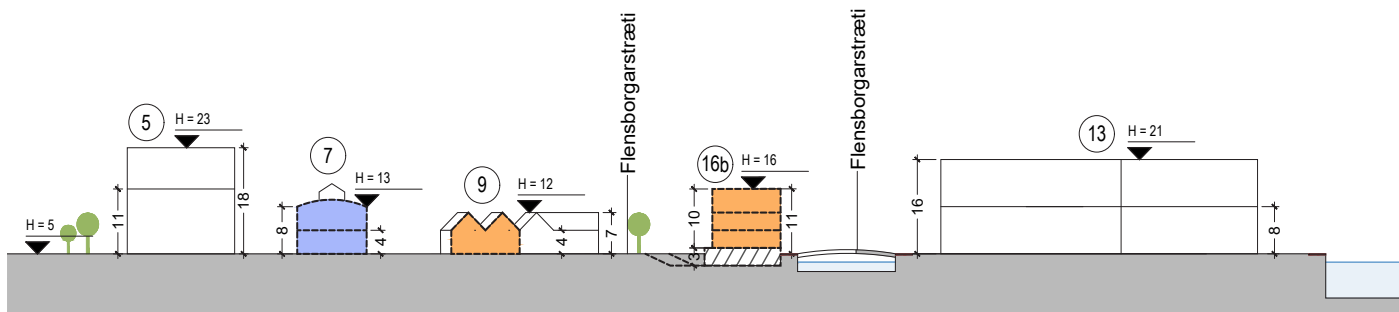
BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

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

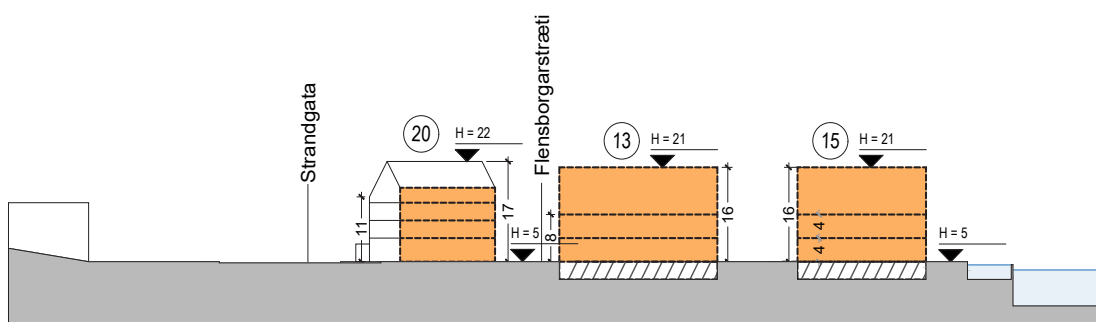


SÉRSKILMÁLAR

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

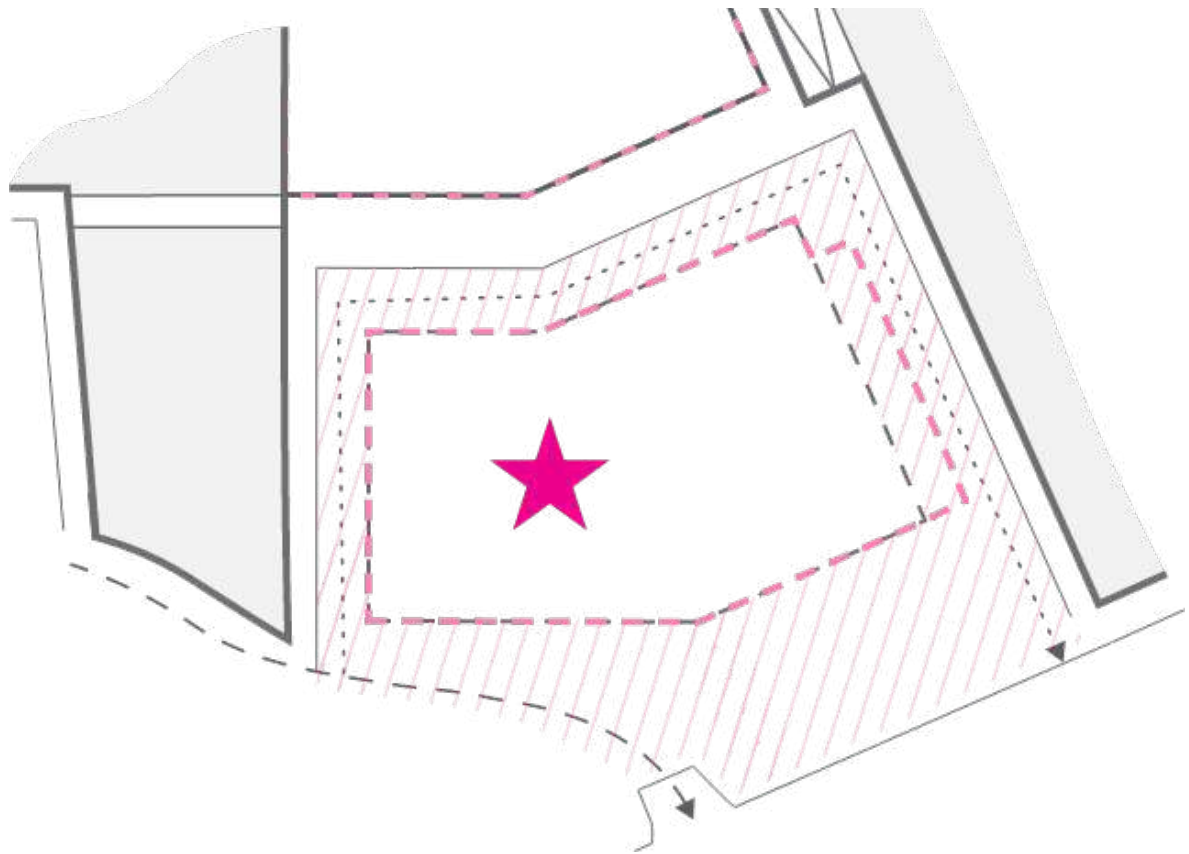


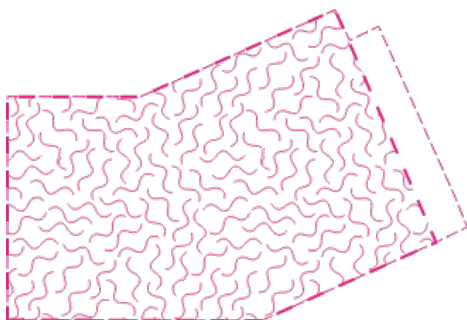
Deiliskipulag sneiðing B-B



Deiliskipulag sneiðing L-L

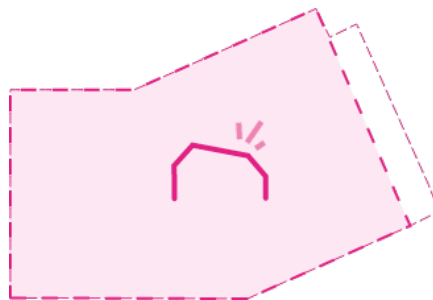
FLENSBORGARSTRÆTI 13





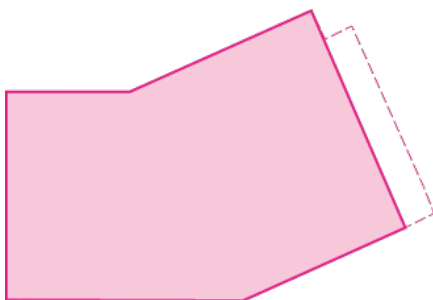
SÉREINKENNI HÚSA

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



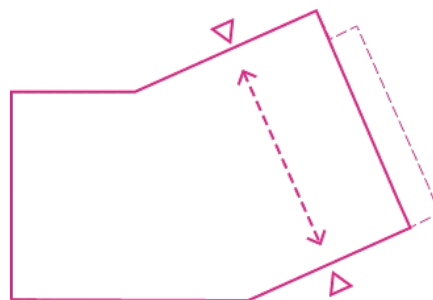
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

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



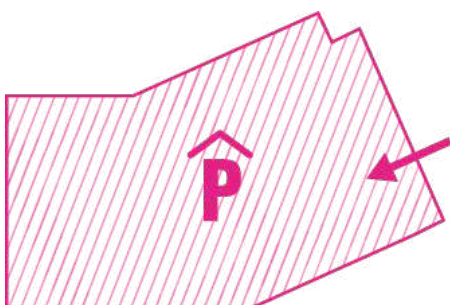
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Krafa er gerð um að mynda tengsl við vita, 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.



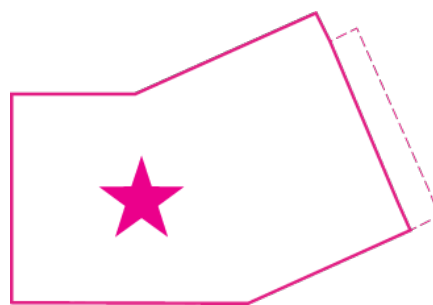
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

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.

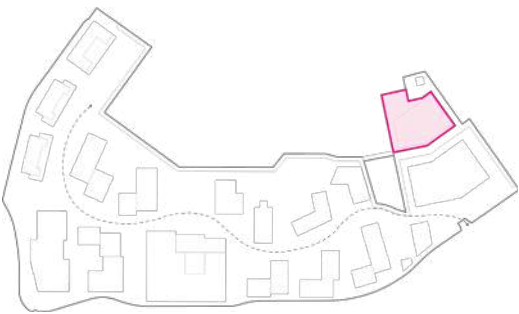


SÉRSKILMÁLAR

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.

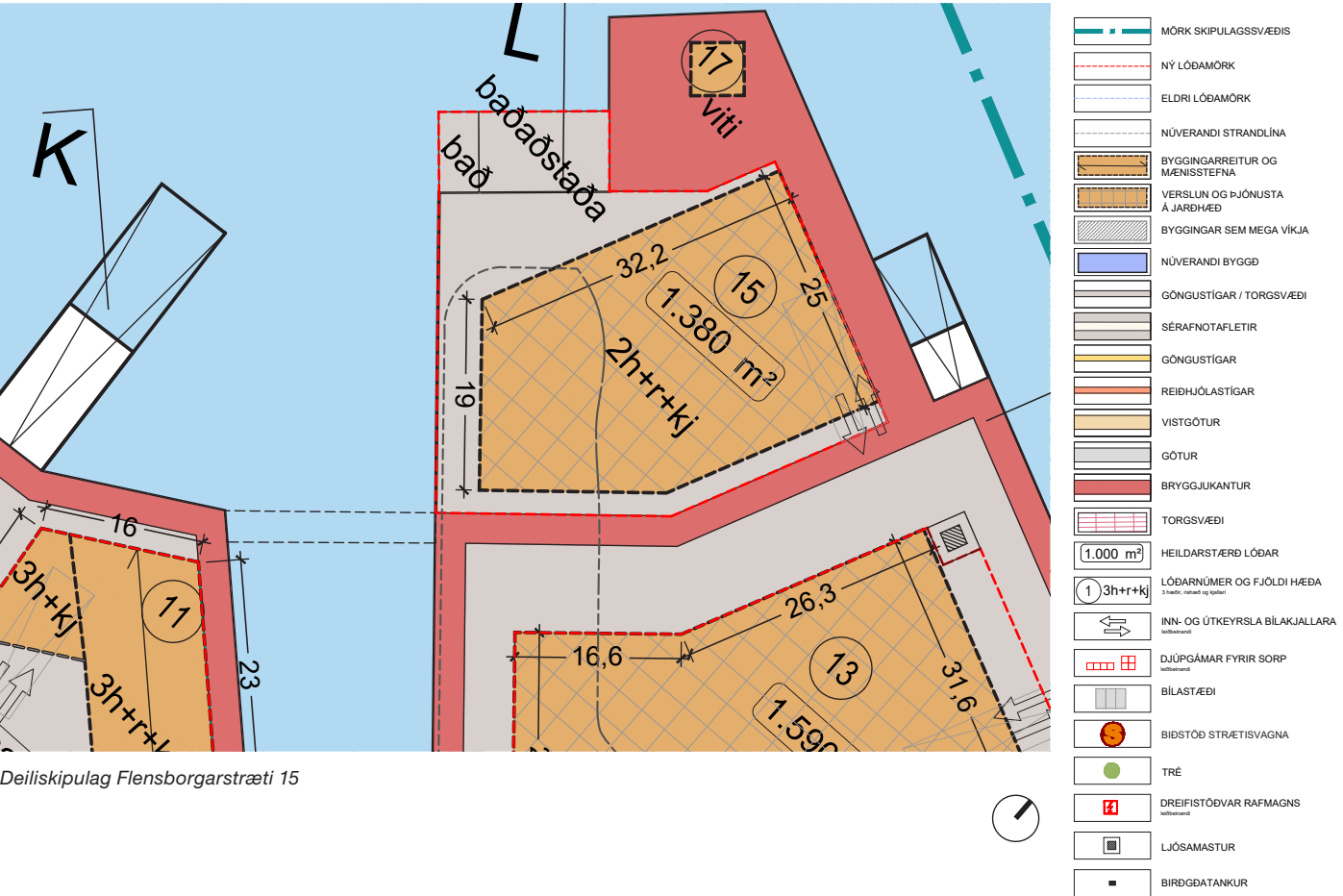
FLENSBORGARSTRÆTI 15

Starfsemi/notkun
 Fyrirhuguð áskilin starfsemi er ætluð lýðheilsu og haftengdri upplifun. Sérstök áhersla er lögð á að starfsemi hússins myndar tengsl við vita/kennileiti, norðaustan lóðarinnar, 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.

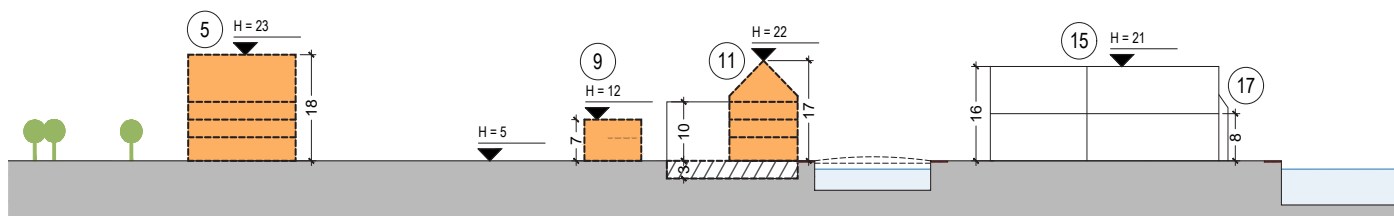


Byggingarhönnun og þakform m.m.
 Heimilt er að byggja hús, 2 hæðir og ris. Lágmarks halli þaka er 25 gráður. Kröfur eru gerðar til formlögunar og þakgerðar hússins sem endurspeglar sögu og staðaranda hafnarsvæðisins. Vísað er í eldri hús með hafsaekinn iðnað, skemmur, Slippinn og önnur hafnarhús með 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.

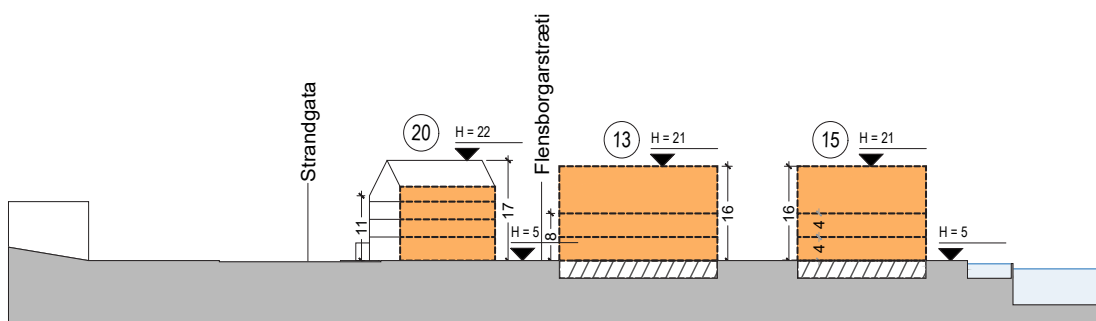
LÓDIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMER	GRUNN- FLÖTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 15	1.380	15	650	2h+r+kj	1.820	1.625	-	-	-	1.820	1.245	23	1,32	2,22	3.065



Deiliskipulag Flensborgarstræti 15

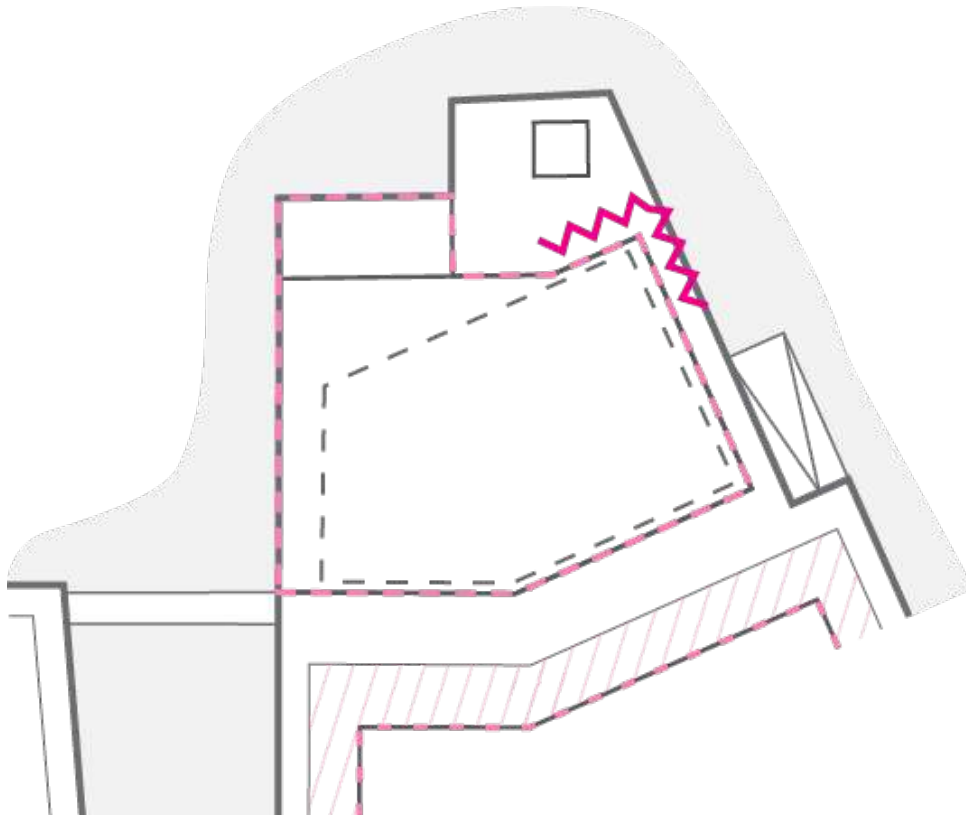


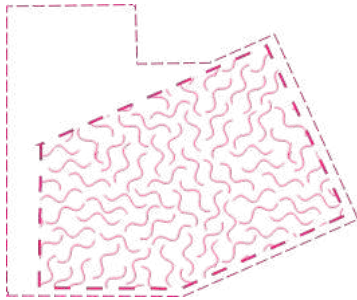
Deilliskipulag sneiðing A-A



Deilliskipulag sneiðing L-L

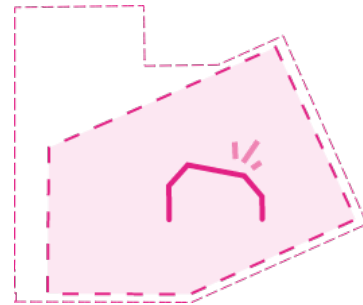
FLENSBORGARSTRÆTI 15





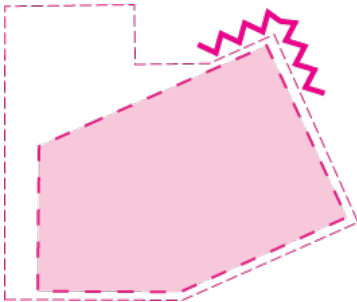
SÉREINKENNI HÚSA

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.



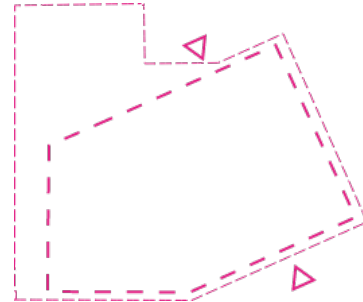
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

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



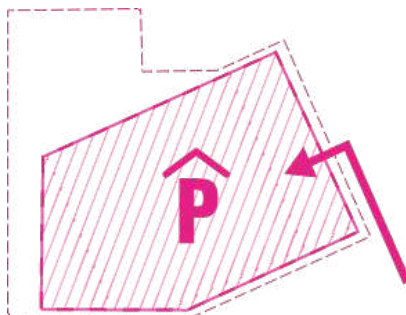
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

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.



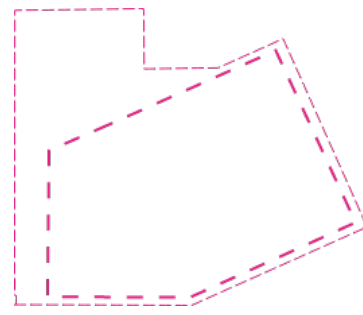
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

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



BÍLASTÆÐI Í KJALLARA

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

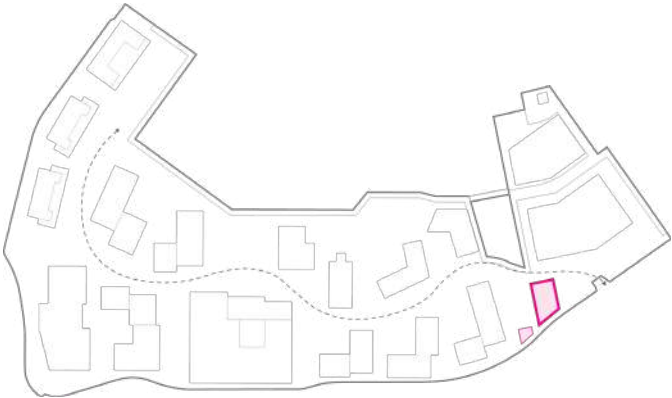


SÉRSKILMÁLAR

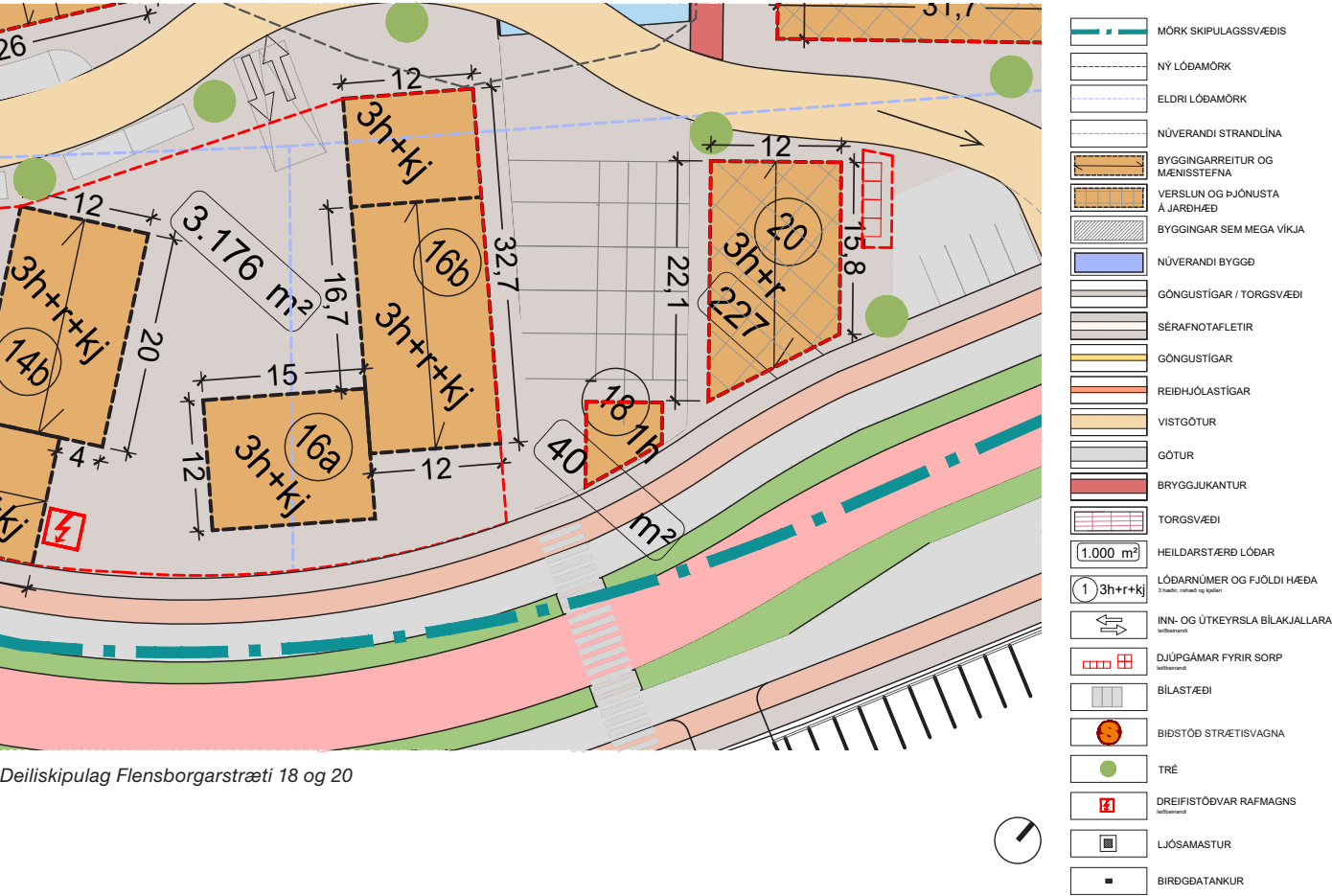
Vegna fyrirhugaðrar starfssemi er heimilt vegna öryggis að aðgangsstýra inn á norður hluta lóðar. Aðgangsstýringar skulu vera af háum útlitslegum gæðum og gegnsæjar.

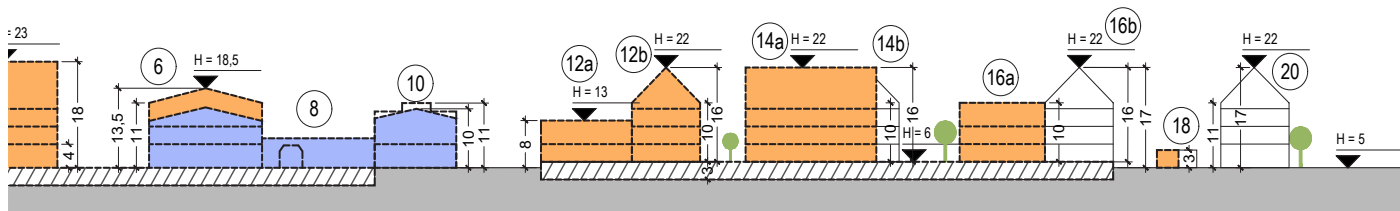
FLENSBORGARSTRÆTI 18 OG 20

Fyrirhuguð starfsemi á lóðunum 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

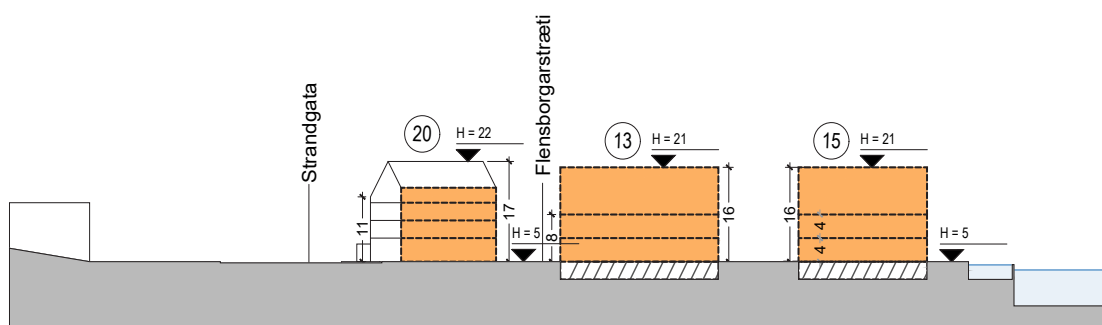


LÓDIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMÉR	GRUNN-FLÓTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanl.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Flensborgarstræti 18	40	18	40	1h	40		40	-		40			1,00		40
Flensborgarstræti 20	227	20	225	3h+r	855		855	-		855		11	3,77		855



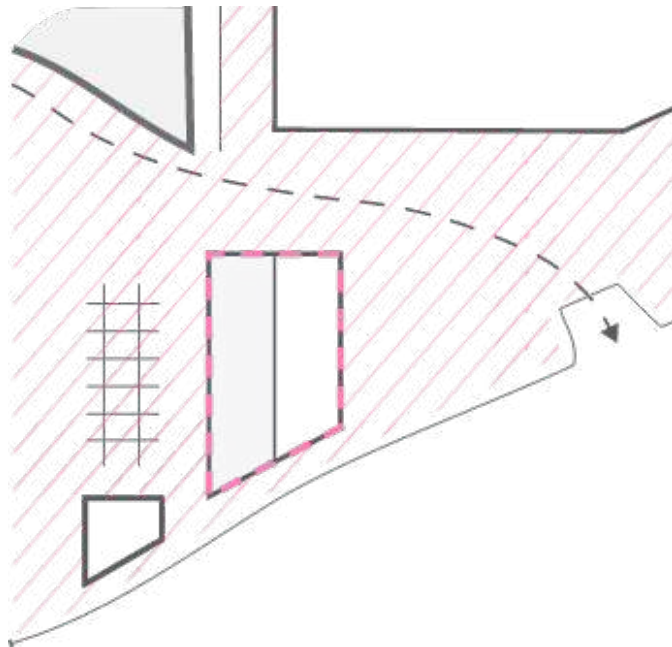


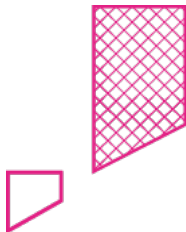
Deiliskipulag sneiðing C-C



Deiliskipulag sneiðing L-L

FLENSBORGARSTRÆTI 18 OG 20





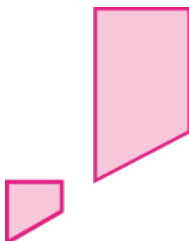
SÉREINKENNI HÚSA

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



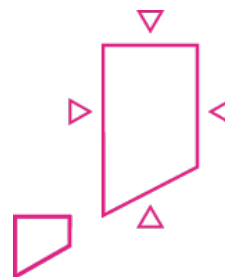
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Krafa er um skápak og mænustefnu samkvæmt skilgreiningu á skýringarmynd.



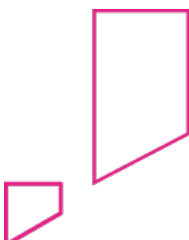
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

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

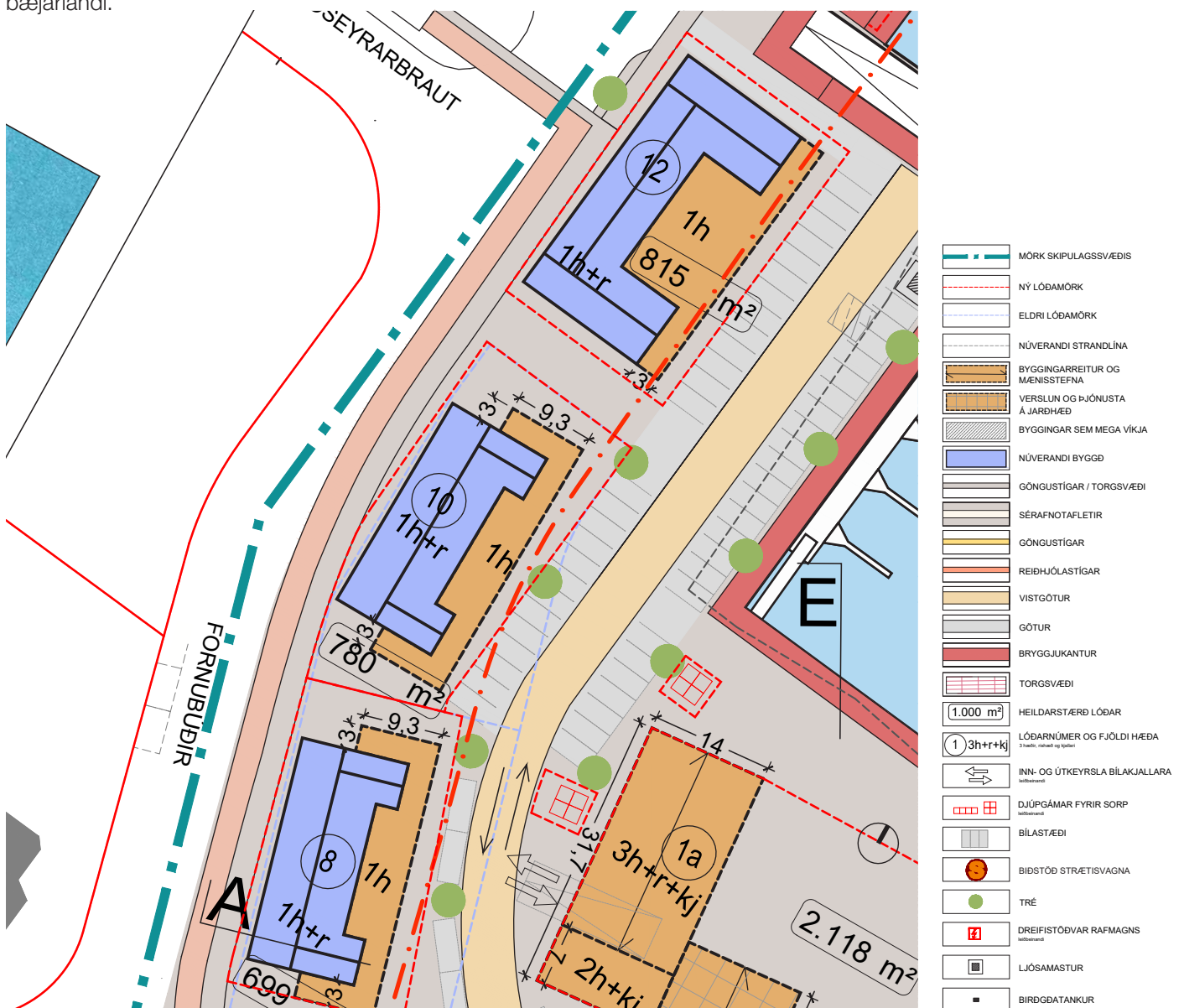
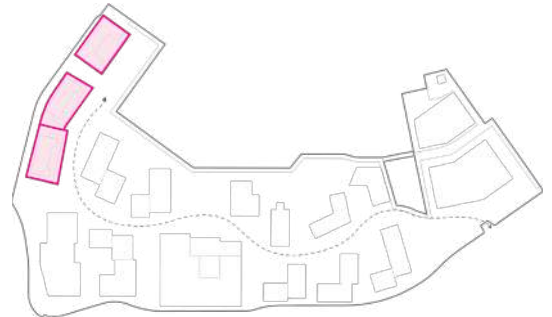
Starfsemi/notkun

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 er heimiluð í húsunum en ekki áskilin. Viðmið í töflu gera ráð fyrir að fermetrar milli atvinnu og íbúða skiptist til helminga en er ekki krafa.

Byggingarhönnun og þakform m.m.

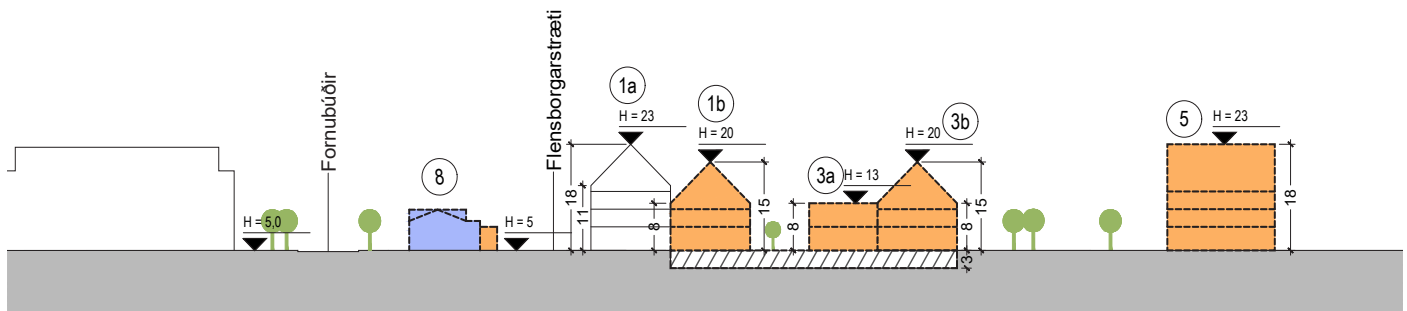
Viðbyggingar skulu hafa flöt þök lögð með grastorfi. Lóðir númer 8 og 10 verða minnkaðar samkvæmt uppdrætti til að mynda svæði fyrir Flensborgarstræti og bílastæði.

Bílastæðakröfum fyrir lóðirnar verður fullnægt með bílstæðum á bæjarlandi.

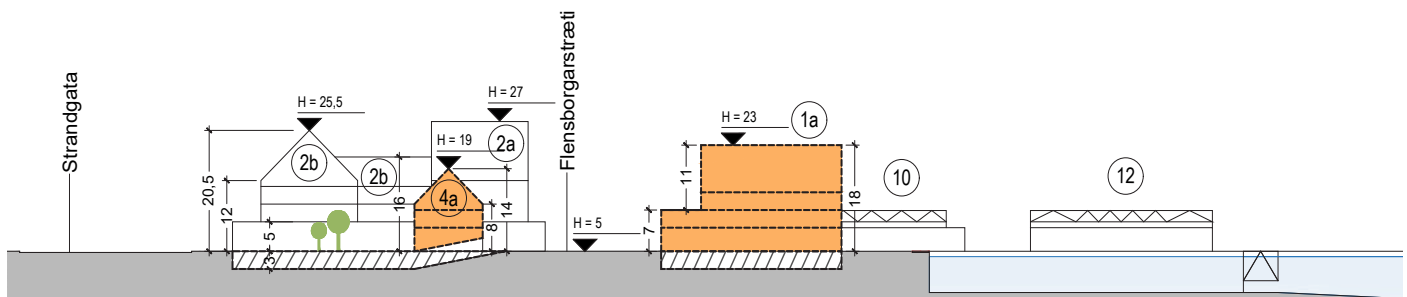


Deiliskipulag Fornubúðir 8, 10 og 12

LÓDIR	LÓÐ m²	HÚSNÚMER	GRUNN- FLÖTUR	HÆÐIR	NÝIR m²	NÚV. m²	ATVINNA m²	ÍBÚÐIR m²	ÍB. FJÖLDI	SAMTALS OFANJ. m²	BÍLAKJ. m²	BÍLAST. FJÖLDI	Nhl ofanj.	Nhl heild	SAMTALS HEILD m²
Fornubúðir 8	699				170	404	287	287	7	574		7	0,82		574
núv	950	8	-	1h+r	-	404			7						
nýtt		8	170	1h	170										
Fornubúðir 10	780				170	518	344	344	7	688		9	0,88		688
núv	860	10	-	1h+r	-	518			7						
nýtt		10	170	1h	170										
Fornubúðir 12	815				220	708	464	464	12	928		12	1,14		928
núv		12	-	1h+r	-	708			12						
nýtt		12	220	1h	220										

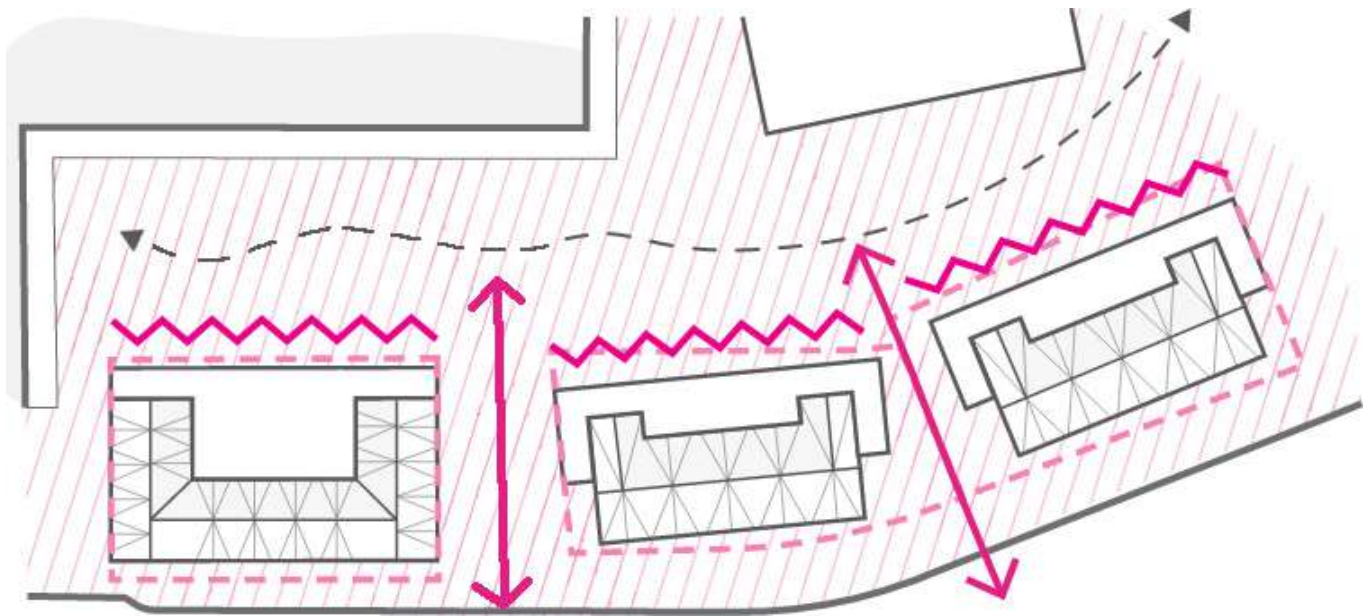


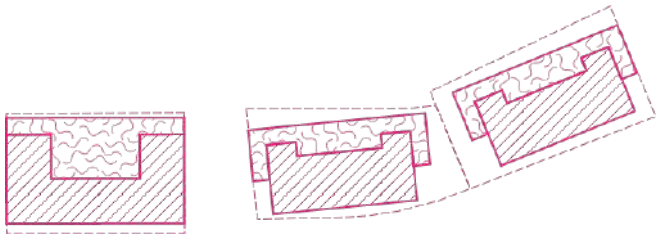
Deiliskipulag sneiðing A-A



Deiliskipulag sneiðing D-D

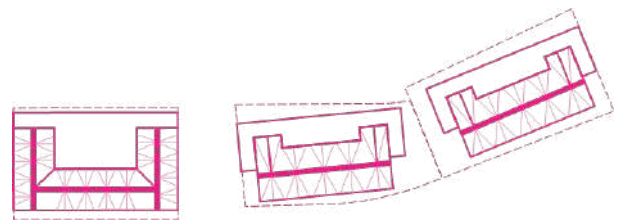
FORNUBÚÐIR 8, 10, 12





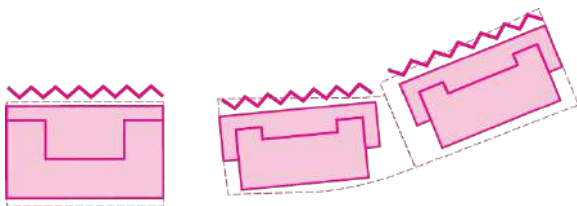
SÉREINKENNI HÚSA

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.



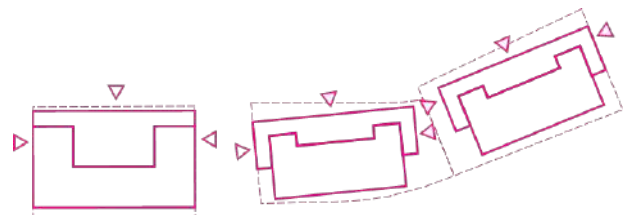
ÞAKGERÐIR & MÆNISSTEFNA

Kvöð er um flöt þök klædd grastorfi á viðbyggingum



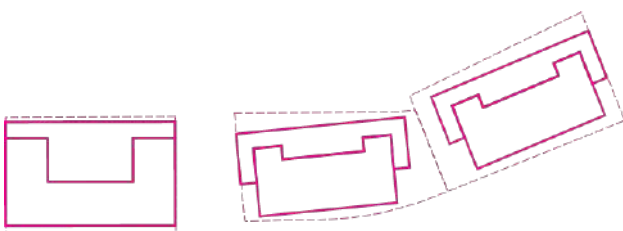
STARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Á jarðhæða má auk íbúða vera verkstæði/ vinnustofur, verslun og/ eða þjónusta. Heimilt er að opna aðgengi að húsunum til vesturs



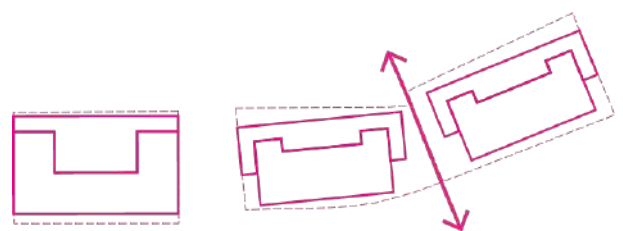
INNGANGAR HÚSA & SÉRAFNOTAREITIR

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

Eins og fram kemur hér að framan í kafla 2.5. Umhverfismatsskýrsla, var við gerð breytingar á Aðalskipulagi Hafnarfjaraðar 2013-2025 – Hafnarsvæði – þétting byggðar, Suðurhöfn, Flensborgarhöfn og Hamarshöfn, var unnin umhverfisskýrsla sem m.a. fjallar um deiliskipulagsreit Flensborgarhafnar; „Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjaraðar 2013-2025 – Flensborgarhöfn og hluti Suðurfhafnar, Umhverfisskýrsla, Febrúar 2022“ höfundur: VSO 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 Hafnarfjaraðar 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 aðdráttarafi fyrir almenning og takmarkar þróun miðbæjarsvæðisins.”

Til viðbótar við ofangreinda umhverfismatsskýrslu sem legið hefur fyrir sem hluti af aðalskipulgi frá árinu 2022, er hér að neðan bætt við atriðum tengdum vinnu við deiliskipulag fyrir Flensborgarhöfn. Markmið þess er að meta enn frekar umhverfisáhrif breytinga á deiliskipulagi Flensborgarhafnar, tryggja að umhverfissjónarmið séu höfð að leiðarljósi og stuðla að sjálfbærri þróun. Skipulagssvæðið nær yfir hluta Suðurfhafnar 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 almenningsskýrmi.
- Bættar samgöngur með aukinni áherslu á göngu- og hjólastíga ásamt góðri tengingu við almenningssamgöngur.
- Umhverfisvænar 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 Hafnarfjaraðar 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 almenning

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. Mótvægisaðgerðir

Til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum verða eftirfarandi aðgerðir innleiddar:

- Hávaðavarnir: Notkun hljóðmótandi efna og lækkun hámarkshraða á umferðargötum.
- Loftslagsaðgerðir: Takmörkun bílaumferðar, hvatning á lausnum til vistvænna samgöngumáta og uppsetning rafhleðslustöðva.
- Vatnsstýring: Blágrænar ofanvatnslausnir og aðgerðir 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.
- Skuggamótvægisaðgerðir: Efstu hæðir inndregnar til að draga úr skuggavarpí 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 aðgerðum.

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 mótvægisaðgerðum. Með markvissu eftirliti og vöktun er tryggt að skipulagið fylgi sjálfbærnimarkmiðum og skapi jákvæða þróun fyrir svæðið til framtíðar.





