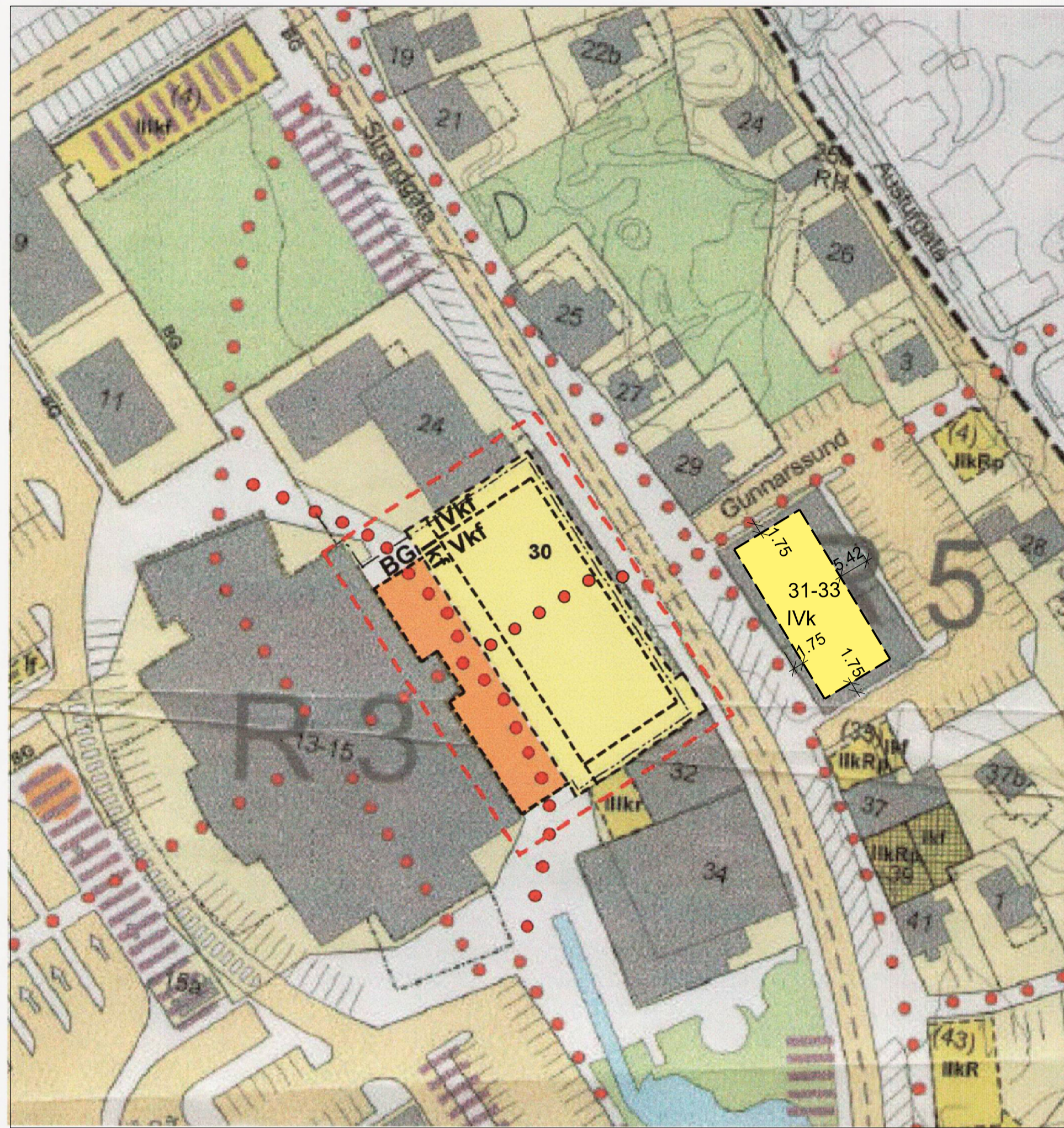


Breyting á deiliskipulagi: "Hafnarfjörður - miðbær"



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 28.05.2014
M.s.br. 10.12.2014 Mkv. 1:1000

Strandgata 26-30.
Breyttir skilmálar:
Samtals lóðastærð: 1.397,5 m² (Samkvæmt mæliblaði)
Hámarks byggingarmagn: 4.611 m²
Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,3
Hámarks veggshæð: 13,5 m
Hámarks mænishæð: 16,0 m

Fjarðargata 13-15.
Núverandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn:
Samtals lóðastærð: 4081,2 m²
Hámarks byggingarmagn: 11613,0 m²
Hámarks nýtingarhlutfall: 2,9

Greinargerð:

Í þeirri breytingu á gildandi deiliskipulagi sem hér er lögð fram, er gert ráð fyrir sameiningu lóðanna nr. 26,28 og 30 við Strandgötu. Hin sameinaða lóð verður Strandgata 30. Húsið verður 4 hæðir með innreginni 5. hæð. Hæðir útvægja og þaks er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins, en íbúðarhúsnæði á 2-5 hæð.

Bilakjallari er heimilaður undir öllu húsinu. Byggingarreitur efstu hæðar er færður inn frá frá Strandgötu sem nemur 4m og við það færast byggingarreitur innreginnar efstu hæðar til suðvesturs sem því nemur. Ekki er heimilt er að láta svalir kraga út fyrir byggingarreit á þeirri hlið húss sem snýr að Strandgötu meir en 60sm. Á suðvesturhlíð er heimilt að láta svalir kraga út fyrir byggingarreit efnihæða allt að 3m. Útskagandi byggingarhlutar (útsýnisgluggar o.þ.h.) eru þó leyfir allt að 60 sm. út fyrir byggingarreit. Heildar stærð/flatarmál útskagandi byggingarhluta má þó ekki yfirstiga 20% af flatarmáli viðkomandi húshliðar. Við hönnun á byggingarhlutum sem ná útfyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðar ákvæðum sem varða eldvarnir, öryggismál og skerðingu á friðhelgi (innsýn). Heimilt er að láta stíghús vera innan byggingarreits 1. hæðar en ná út fyrir innregna 5. hæð. Hæðarskil stíghúss tekur mið af kröfum um öryggisrými.

Samkvæmt deiliskipulagi er gönguleið frá Standgötu að verslunarmiðstöðinni Firdi. Gönguleiðin er um 4-6 m rúmgóð undirgöng í gegnum húsið að Strandgötu 30. Undirgöngin eru að jafnaði opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraraðila í þjónusturýmum í götuhæð. Ennfremur er gert ráð fyrir möguleika á samtengingu atvinnuhúsnæðis húsanna Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15.

Lóðin Strandgata 30 er í upphaflega 3 lóðir. Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal haft að leiðarljósi, að brjóta upp mannvirkid í hlutföllum og formi. Slíkt skal gert með vönduðu efnisvali, litavali, áferðum og stöllum (útskotum).

Taka skal mið af hlutföllum og efnisvali aðliggjandi byggðar. Húshlið að Strandgötu skal vera þrískipt og endurspegla blæ götunar með nútímalegu ívafi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Strandgata 26-30.

Breyttir skilmálar:
Samtals lóðarstærð: 1.881,4m²
(Samkvæmt mæliblaði eftir stækkun lóðar)
Hámarks byggingarmagn: 6.415,6 m²
Hámarks nýtingarhlutfall án bilageymslu: 3,41
Hámarks nýtingarhlutfall með bilageymslu: 4,5
Hámarks hæð: 16,0m

Greinargerð:

Heimilt er að byggja 5 hæðir og kjallara ásamt tveggja hæða tengibyggingu. Til að viðhalda fjölbreytni götumyndar skal efsta hæð byggingar vera ýmist innregin, með hallandi þökum eða kvistum. Gera skal ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð hússins og tengibyggingu, en hóteli eða íbúðarhúsnæði á 2.- 5. hæð. Við mat á bilastæðabörf skal miða við eftirfarandi:

1P/50 m² atvinnuhúsnæðis / verslunarrými.

1P/130 m² gistiheimilis / hótels samanber reglugerð nr. 1277/2016.

1P/íbúð < 80 m²

2P/íbúð > 80 m²

Bilakjallari, geymslur og sorpgeymslur eru heimilar undir húsinu og gegnumakstur að honum um kjallara á Fjarðargötu 13-15.

Heimilt er að draga inn hluta 1. hæðar að Strandgötu 26-30 og allt að 30% af langhlíðum út og inn fyrir svalir og útskot. Heimilt er að allt að 40% langhlíða nái hámarkshæð.

Við hönnun á byggingarhlutum sem ná út fyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðarákvæðum sem varða eldvarnir.

Heimilt er að láta stíghús ganga upp fyrir hæðarmörk 5. hæðar sem nemur kröfum um öryggisrými í lyftum, lofttræsingum, o.þ.h. þó aldrei meira en 2m.

Gönguleið í gegnum tengibyggingu skal að jafnaði vera opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraraðila í þjónusturými 1. hæðar. Breidd gönguleiðar (kvöð um gönguleið) er 4,8 m. Nánar er gert grein fyrir henni á mæliblaði og aðaluppdrætti.

Heimilt er að samtengja atvinnuhúsnæði húsanna Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15.

Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal haft að leiðarljósi að brjóta upp mannvirkid í hlutföllum og formi.

Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar

Breytingar 4. júní 2019:

- Stærð lóðar og leyfilegu byggingarmagni breytt.
- Upplýsingum í greinargerð um fjölda bilastæða fyrir atvinnu / verslunarrými, gistiheimilis / hótels og íbúðir bætt við.
- Upplýsingar um breidd göngugötu.
- Texta varðandi efstu hæð byggingar lagfærður.



Skýringar: Aðalskipulag 2013-2025

- Mörk skipulassvæðis
- Núverandi hús
- Útlínur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar
- Bindandi byggingarlína
- Mænishæð
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bilastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun götureita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bilastæðishús/kjallara
- Byggingarreitur bilgeymslu neðanjarðar
- Hús viki
- Núv. hús sem vikur ef nýtt verður byggt
- Kvöð um umferð
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur 1-4. hæð
- Mörk skipulagsbreytinga
- Tengibyggung 2h
- Kvöð um mótvægisáðgerðir vegna vinda
- Húshæðir, f= flatt þak, III= þrjár hæðir, R=ris>14°, r= ris<14°, p= port < 1,1m, k= kjallari.

ÚTGÁFA A | TEIKNAD HI | YFIRFARID VH | DAGS 05.07.2016
BREYTINGAR Uppdráttur lagfærður.

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann..... 2016

f.h. skipulags- og byggingarráðs og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann..... 2016

f.h. bæjarstjórnar Tillagan var auglýst frá 2016 til 2016

með athugasemdafrestri til 2016

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKEFNI
STRANDGATA 26-30
HAFNARFIRDI

REGUND TEIKNINGAR
DEILISKIPULAG
HEITI TEIKNINGAR
Breyting á deiliskipulagi
MKV. I A2
1:1000
HANNAÐ
VH
TEIKNAD
LGS
YFIRF.
PG
DAGS.
10.06.2016

VERK NR. 1570 | AUKENNI - NÚMER TEIKNINGAR 06-01 | ÚTGÁFA A