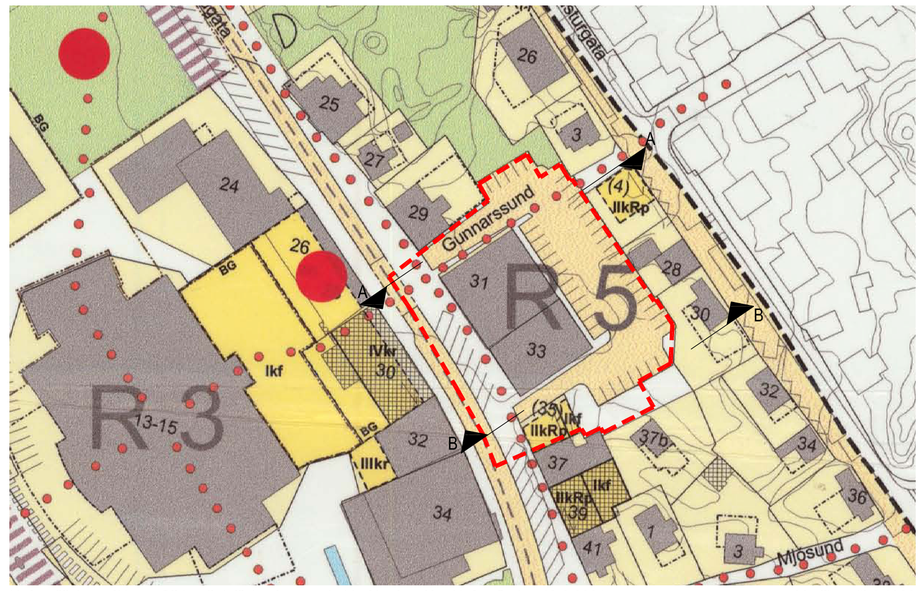
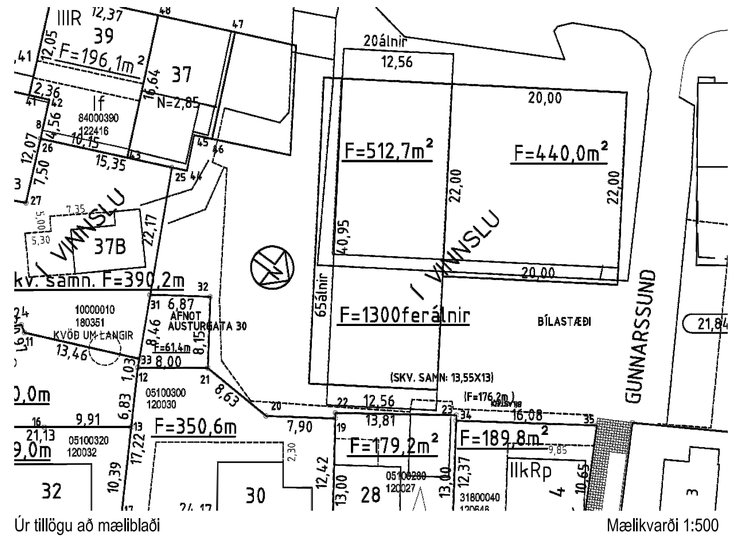
BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í MIÐBÆ HAFNARFJARÐAR. STRANDGATA 31 OG 33.



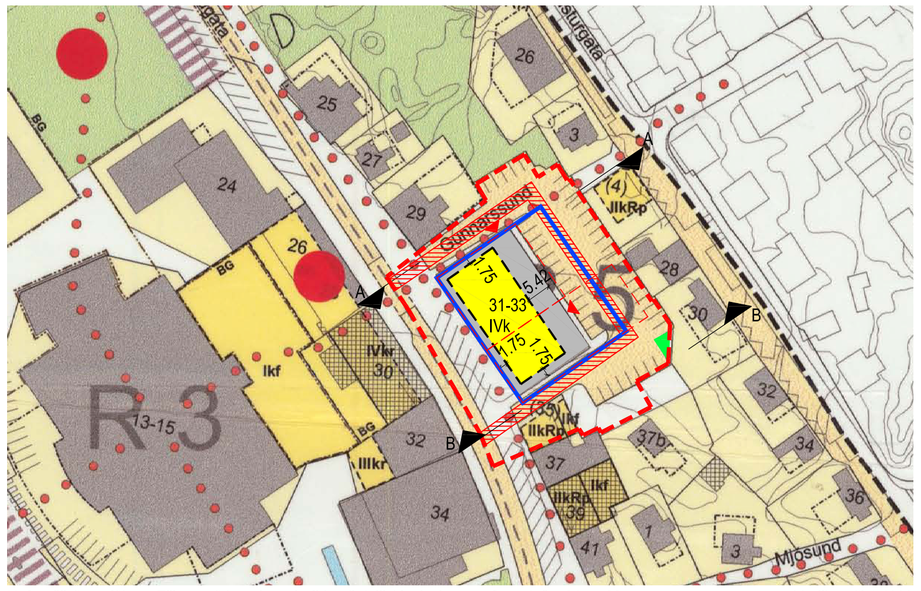
Hafnarfjörður miðbær: Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19.6.2001. Deiliskipulagið öðlaðist gildi 19.10.2001.

Mælikvarði 1:1000



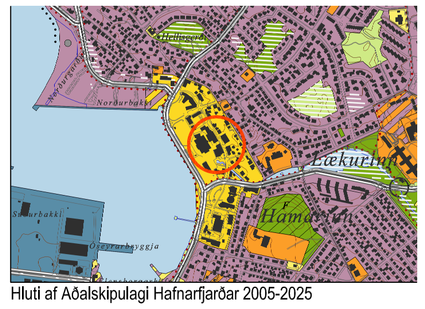
Úr tillögu að mæliblaði

Mælikvarði 1:500

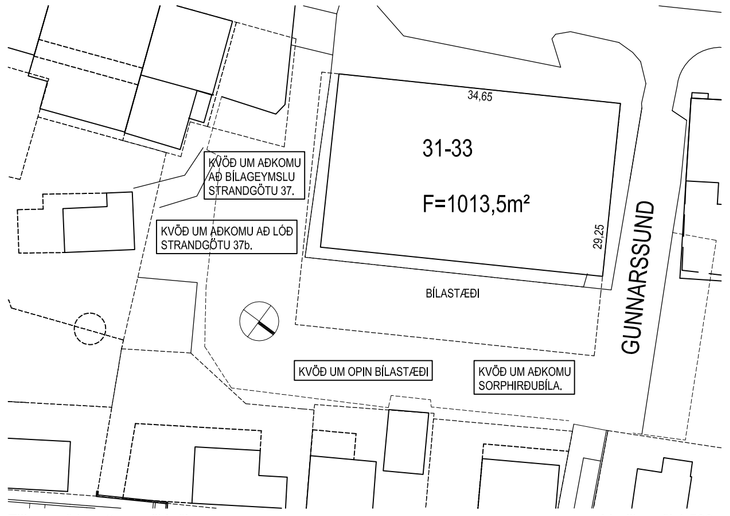


Hafnarfjörður miðbær: Tillaga að breytingu á gildandi deiliskipulagi vegna Strandgötu 31 og 33.

Mælikvarði 1:1000



Hluti af Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025



Tillaga að breyttu mæliblaði

Mælikvarði 1:500

Gildandi deiliskipulag: Greinargerð/skilmálar

Gildandi skilmálar samkvæmt kafla 4.5 í greinargerð deiliskipulags fyrir Strandgötu 31 og 33:

NÚVERANDI ÁSTAND				DEILISKIPULAGSTILLAGA							
Heiti	Núverandi lóð m²	Núv.bygg.magn m²	Núv. nýtingarhlutfall N	Lóð skv. skipulagi, m²	Byggingar fjarlægðar m²	Nýbyggingar m²	Hámark bygg.magn m²	Hám. nýtingarhlutfall N	Hám. vegghæð VE	Hám. mænishæð MÆ	Athugasemdir, kvaðir
Strandgata 31	440,0	1539,3	3,5	407,0	0,0	0,0	1539,3	3,78	óbr.	óbr.	Þríggja hæða þjónustu- og skrifstofuhús með flötu þaki. Breyting á lóðarstærð.
Strandgata 33	512,0	1040,0	2,03	267,0	0,0	0,0	1040,0	3,90	óbr.	óbr.	Þríggja hæða skrifstofu- og þjónustubygging með flötu þaki. Vestur- og austurhluti lóðar skerðist.

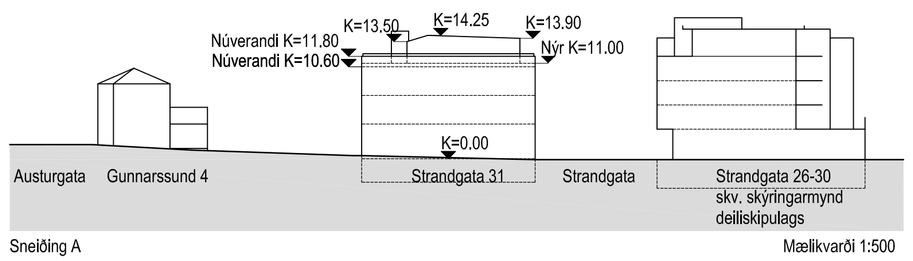
Um bílastæði segir í kafla 4.3 í greinargerð deiliskipulags:
Á verslunar- og þjónustusvæði miðbæjarins, reitum 1, 2, 3 og 4 og á reit 5 þar sem hús hafa aðkomu frá Strandgötu eru öll opinber bílastæði til almennrar notkunar fyrir svæðið í heild. Það þýðir að einstakt hús eða húsasamstæða getur ekki gert tilkall til sérstakra bílastæða við húshlið, en hefur hins vegar rétt til að nota hvaða stæði sem er á svæðinu.

Á skipulagssvæðinu skal byggja bílgeymslur neðanjarðar sbr. deiliskipulag og kafla 3.8 hér að framan.

Fyrir nýtt verslunar- og þjónustuhúsnæði skal reikna eitt bílastæði á hverja 50m² húsnæðis. Fyrir hvert stæði utan lóðar skal koma ákveðið gjald í bæjarsjóð (Bílreiðastæðasjóður). Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir nýjar íbúðir í samræmi við 64. gr. skipulagsreglugerðar. Fyrir hvert stæði utan íbúðarlóðar skal koma ákveðið gjald í bæjarsjóð fyrir hverja nýja íbúð.

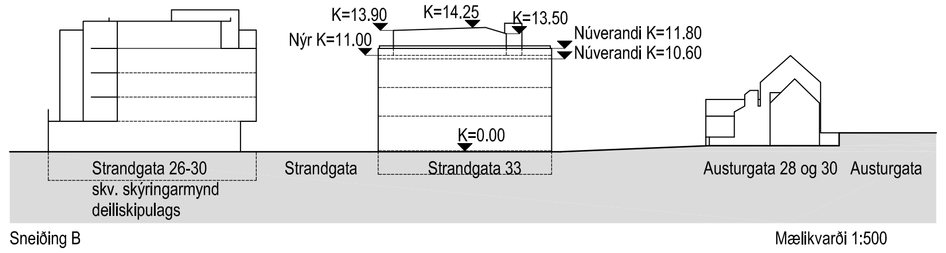
Á reit 5 gildir eftirfarandi um þau hús sem aðkomu hafa frá Austurgötu:

- Þar sem um er að ræða fastmótaða eldri byggð er ekki reiknað með breytingum á bílastæðakröfum fyrir íbúðir sem fyrir eru.
- Fyrir nýjar íbúðir (Gunnarssund (4), Austurgata (18), Austurgata (44) skal bílastæðakrafa vera eitt stæði fyrir hverja íbúð.



Sneiðing A

Mælikvarði 1:500



Sneiðing B

Mælikvarði 1:500

Tillaga að breytingu: Greinargerð og skilmálar

Greinargerð

Stefnt verði að því að varðveita í megin dráttum byggingarsögulegt gildi húsanna Strandgötu 31 og 33 sem dæmigerðar byggingar 7. og 8. áratugs 20. aldar.
Útfærslur á breytingum ytra byrðis húsanna Strandgötumegin endurspegli blæ götunnar. Í því samhengi er bent á niðurstöðu fundar Skipulags- og byggingarráðs númer 339 28.1.2014 þar sem segir að "talið er æskilegt að byggingarsögulegu einkenni hússins nr. 31 fái að halda sér. Ytra byrði hússins við Strandgötu er gott dæmi um útfærslu módernismans í byggingarlist á fyrri hluta 7. áratugarins og því er byggingarlistasögulegt gildi hússins mikilvægt. Skoða má breytingar á innra skipulagi hússins í því markmiði að útbúa þar íbúðir".

Um lóðirnar Strandgötu 31 og Strandgötu 33:
- Gildandi skilmálar um breyttar lóðastærðir lóðanna Strandgötu 31 og 33 hafa ekki verið útfærðir í mæliblaði.
- Stærð lóðanna breytist samkvæmt gildandi skilmálum en lögun þeirra breytist í samræmi við lóðauppdráit í kafla 7.3 í greinargerð gildandi deiliskipulags.
- Breyttar lóðir Strandgata 31 og Strandgata 33 verða sameinaðar í eina lóð, Strandgötu 31-33.
- Sameinuð lóð Strandgata 31-33 stækkar til norðausturs samkvæmt tillöguuppdrætti og eftirfarandi skilmálum.

Breytt notkun Strandgötu 31 og Strandgötu 33:
Heimilt verði að breyta 2. og 3. hæð Strandgötu 31 og 33 úr skrifstofu- og þjónustuhúsnæði í fjöleignahús í samræmi við kafla 3.1 um helstu markmið og stefnumörkun í gildandi deiliskipulagi miðbæjar Hafnarfjarðar, en þar segir að "gert verði ráð fyrir aukinni íbúðarbyggð í miðbænum og styðja með því bæjarlíf og aukna fjölbreytni".
Í því samhengi verði einnig heimilt að reisa eina inndregna hæð ofan á 3. hæð Strandgötu 31 og 33 samkvæmt tillöguuppdrætti og eftirfarandi skilmálum.
1. hæð Strandgötu 31 og 33 verði áfram að mestu leyti nýtt sem verslunarhúsnæði.

Um bílastæði:
Í gildandi deiliskipulagi segir í gr.4.3:
"Á verslunar- og þjónustusvæði miðbæjarins, reitum 1, 2, 3 og 4 og á reit 5 þar sem hús hafa aðkomu frá Strandgötu eru öll opinber bílastæði til almennrar notkunar fyrir svæðið í heild. Það þýðir að einstakt hús eða húsasamstæða getur ekki gert tilkall til sérstakra bílastæða við húshlið, en hefur hins vegar rétt til að nota hvaða stæði sem er á svæðinu."

Síðar í sömu grein segir:

"Á reit 5 gildir eftirfarandi um þau hús sem aðkomu hafa frá Austurgötu:

- Þar sem um er að ræða fastmótaða eldri byggð er ekki reiknað með breytingum á bílastæðakröfum fyrir íbúðir sem fyrir eru.
- Fyrir nýjar íbúðir (Gunnarssund (4), Austurgata (18), Austurgata (44) skal bílastæðakrafa vera eitt stæði fyrir hverja íbúð."

Samkvæmt samþykktum uppdráttum af mannvirkjum á lóðunum Strandgata 31 og 33 eru engin bílastæði sem fylgja húsunum.

Með vísan í ofangreint er gert ráð fyrir 5 nýjum bílastæðum innan lóðarmarka sem tilheyra lóðinni Strandgata 31-33.

Breyttir skilmálar

1. Lóðirnar Strandgata 31 og Strandgata 33 eru samtals 440,0+512,0=952,0m² en verða sameinaðar í eina lóð Strandgata 31-33 samkvæmt tillöguuppdrætti. Sameinuð lóð Strandgata 31-33 er áætluð 1013,5m². Áætluð lóðarstækkun verði því 61,5m². Lögun lóðar Strandgötu 31-33 verði samkvæmt tillögu að nýju mæliblaði.

2. Strandgötu 31-33 verði þriggja hæða hús með inndreginni fjórðu hæð.

3. 1. hæð Strandgötu 31-33 verði að mestu leyti nýtt sem verslunarhúsnæði (óbreytt) en 2., 3. og 4. hæð sem íbúðir. Aðalinngangur íbúða verði á norðausturhlið Strandgötu 33 eða á norðvesturhlið Strandgötu 31.

4. Fjórða hæðin verði inndregin samkvæmt tillöguuppdrætti. Fjarlægðir útveggja fjórðu hæðar frá útveggjum núverandi húsa eru leiðbeinandi. Heimilt er að stiga- og lyftuhús verði innan uppgefinnar fjarlægðar frá útvegg núverandi húss. Hæðarkótar á sneiðingum A og B eru leiðbeinandi en heimiluð frávik eru allt að 0,3 metrar. Heimilt er að stakir byggingarhlutar svo sem lyfturturn nái upp fyrir uppgefna hæðarkóta. Heimilt er að skyggni verði meðfram norðausturvegg en þó er gerð krafa um að skyggnið verði úr tæru gleri. Heimild er fyrir skjólveggjum á milli íbúða. Krafa er um að ný handrið meðfram núverandi þakbrúnum verði úr tæru gleri.

5. Brúttófermetrar Strandgötu 31 og Strandgötu 33 eru samtals 2579,3m². Þar af eru 1957,2m² brúttó ofanjarðar. Áætlað byggingarmagn á 4. hæð Strandgötu 31-33er 400,0m² brúttó. Áætlað heildarbyggingarmagn Strandgötu 31-33 er því 2979,3m². Þar af eru 2357,2m² brúttó ofanjarðar.
Núverandi nýtingarhlutfall Strandgötu 31 er 3,5 (2,6 án kjallara) en núverandi nýtingarhlutfall Strandgötu 33 er 2,03 (1,58 án kjallara).
Samanlagt núverandi nýtingarhlutfall Strandgötu 31 og Strandgötu 33 er 2,7 (2,05 án kjallara).
Áætlað nýtingarhlutfall Strandgötu 31-33 er 2,94 (2,33 án kjallara).

6. Heimilt verði að byggja veggsvalir á 2. og 3. hæð. Strandgötumegin verði hámarksdýpt veggsvala frá núverandi útvegg 0.6 metrar en að öðru leyti verði veggsvalirnar inndregnar. Á öðrum hliðum hússins verði heimilt að veggsvalir verði að öllu leyti utan á núverandi útveggjum. Veggsvalir verði ekki fleiri en einar á íbúð.

7. Heimilt verði að koma fyrir hjólreiðastöndum á svæðinu.

8. Umferðarréttur verði frá Strandgötu um baklóð Strandgötu 31-33.

9. Kvöð verði um aðkomu að bílageymslu Strandgötu 37.

10. Kvöð verði um aðkomu að lóð Strandgötu 37b.

11. Kvöð verði um aðkomu sorphirðubíla að baklóð Strandgötu 31-33.

12. Kvöð verði um opin bílastæði utan tillögu að lóðarmörkum Strandgötu 31-33 en innan afmörkun deiliskipulagsbreytingar.

13. Umferðarréttur um Gunnarssund á milli Strandgötu og Austurgötu samkvæmt gildandi deiliskipulagi verði óbreyttur.

14. Heimilt verði að koma fyrir sorpgerði á svæðinu til afnota fyrir aðliggjandi lóðir samkvæmt nánari útfærslu. Staðsetning sorpgerðis á tillöguuppdrætti er leiðbeinandi.

15. Bílastæði: Gert er ráð fyrir 12 til 13 bílastæðum innan lóðarmarka sem tilheyra lóðinni Strandgata 31-33. Þar af eru 5 bílastæði vegna íbúða á inndreginni fjórðu hæð.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags miðbæjar Hafnarfjarðar samþykktu í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19.6.2001.

Merkingar tákna:

- Mörk skipulagssvæðis
- Fyrrverandi lóðarmörk
- Breytt lóðarmörk
- Núverandi hús
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- IIkRp Húshæðir f=flatt þak III=þrjár hæðir, R=ris>14° r=ris<14°, p=port<1,1m k=kjallari
- Aðalinngangur íbúða
- Umferðarréttur
- Sorpgerði (lega leiðbeinandi)
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU VAR AUGLÝST SAMKVÆMT ÁKVÆÐUM 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010 FRÁ _____

TILLAGAN VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN _____

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR ÞANN _____

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖÐLAST GILDI ÞANN _____
(STJ.TÍÐ. _____/_____)

HAFNARFJARÐARBÆR
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

YRKI arkitektar ehf
Hverfisgata 76
101 Reykjavík
sími 5526629
fax 5526649
netfang yrki@islandia.is

Ásdís H Ágústsdóttir — Arkitekt FAÍ
Sólveig Berg — Arkitekt FAÍ

23.6.2014 — Útgefið af — SK / ÁHÁ