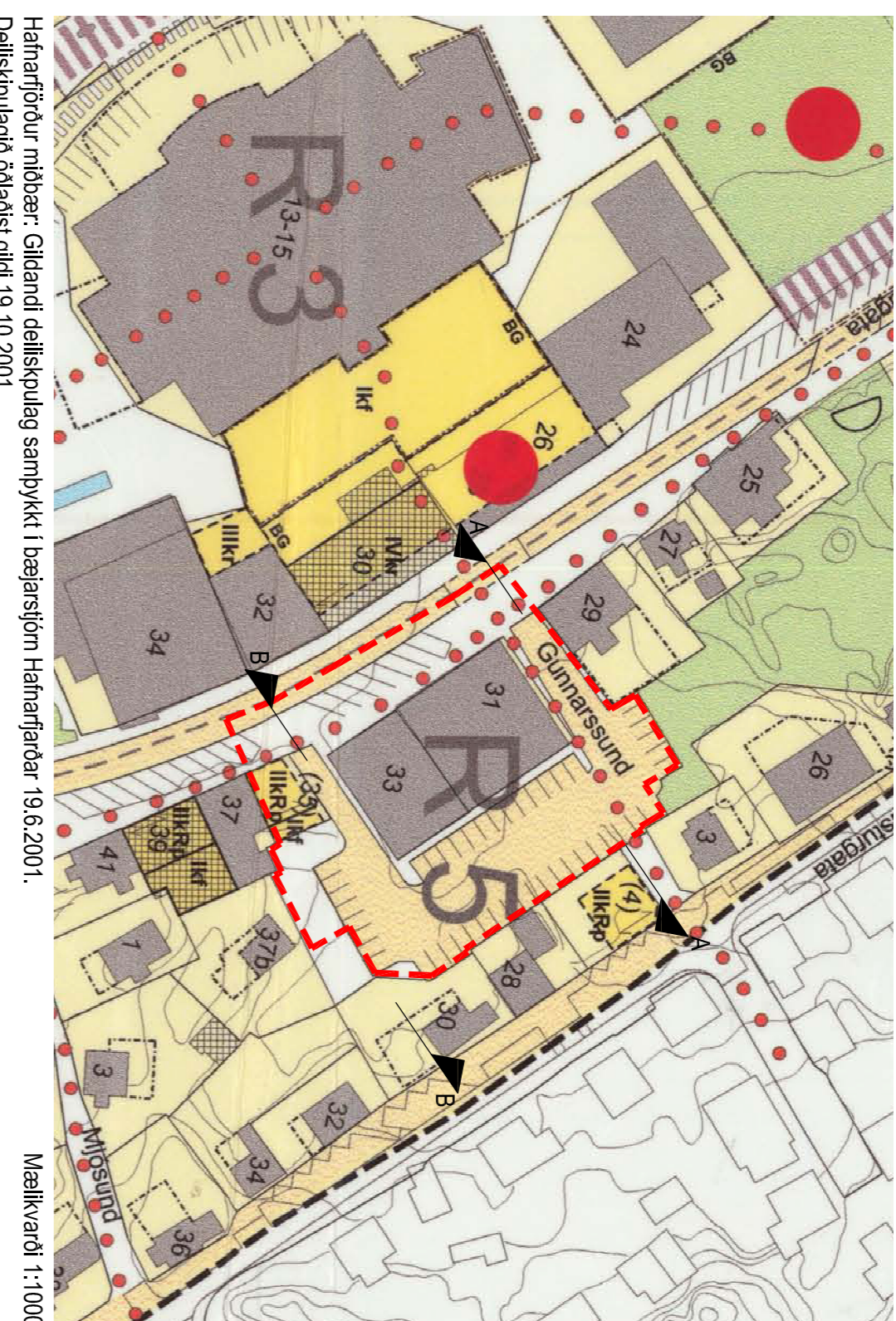
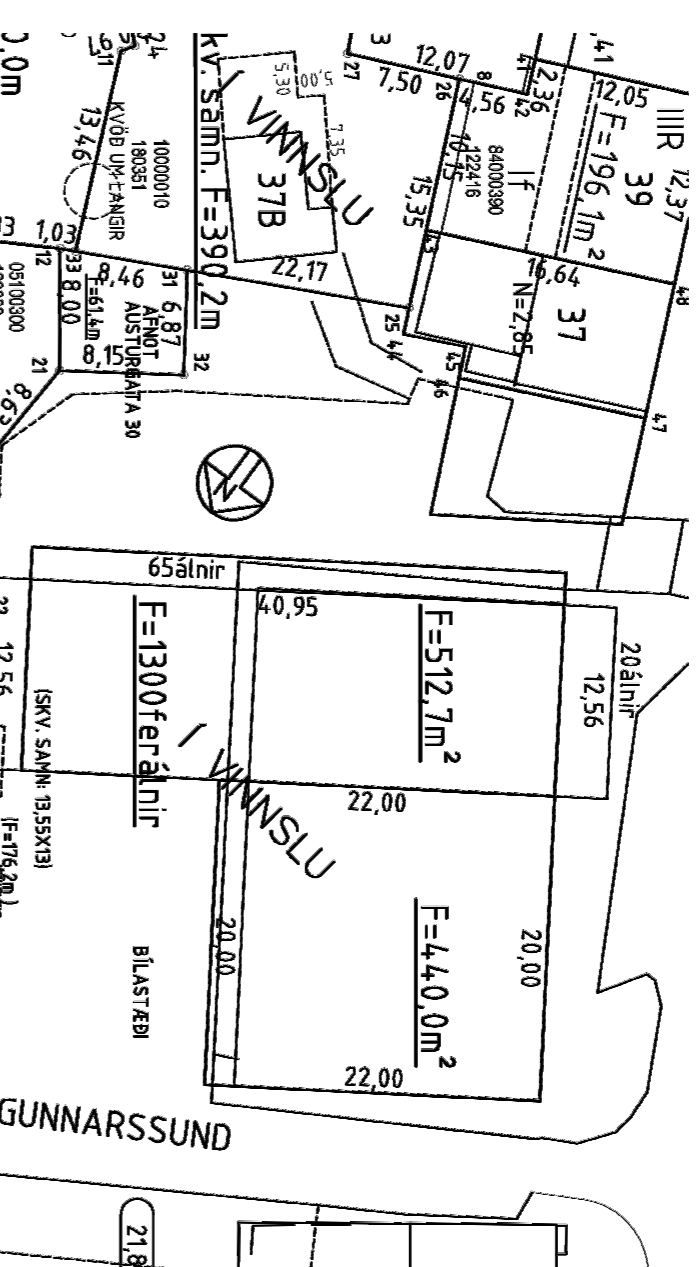


BREYTING Á DELISKIPLAÐI Í MIDBÆ HAFNARFJARDAR, STRANDGATA 31 OG 33.



Hafnarfjörur miðbær: Gildandi deliskiplað samsýki í bæjarstjórnum Hafnarfjarða 19.6.2001.

Deliskiplað Ólafsskið gildi 19.10.2001.



Ur tilfugu að mæliblaði

Mælikvæði 1:500

Gildandi deliskiplað: Greinargerð/skilmálar

Gildandi skilmálar samkvæmt kafla 4.5 í greinargerðu deliskiplaðs fyrir Strandgötu 31 og 33:

NÚVERANDI ÁSTAND		DELISKIPLAÐSSTILLAGA	
Heiti		Afhugasemdir, kvæðir	
Núverandi lóð m²			
Núv.bygg.magn m²			
Núv. nýtingarhlutfall N			
Lóð skv. skipulagi, m²			
Byggingar fjárlæggðar m²			
Nýbyggingar m²			
Hámark bygg.magn m²			
Hám. nýtingarhlutfall N			
Hám. vegg hæð VE			
Hám. mænishæð M/E			

Strandgata 31	440,0	1539,3	3,5	407,0	0,0	1539,3	3,78	0br.	0br.	Þröggja hæða þjónustu- og skrifstofuhús með flögu þak. Breyting á lóðarsvæði.
Strandgata 33	512,0	1040,0	2,03	267,0	0,0	1040,0	3,90	0br.	0br.	Þröggja hæða stífræði- og þjónustubygging með flögu þak. Vestur- og austurhluti lóðar stærðski.

Um hlustað segir í kafla 4.3 í greinargerðu deliskiplaðs:

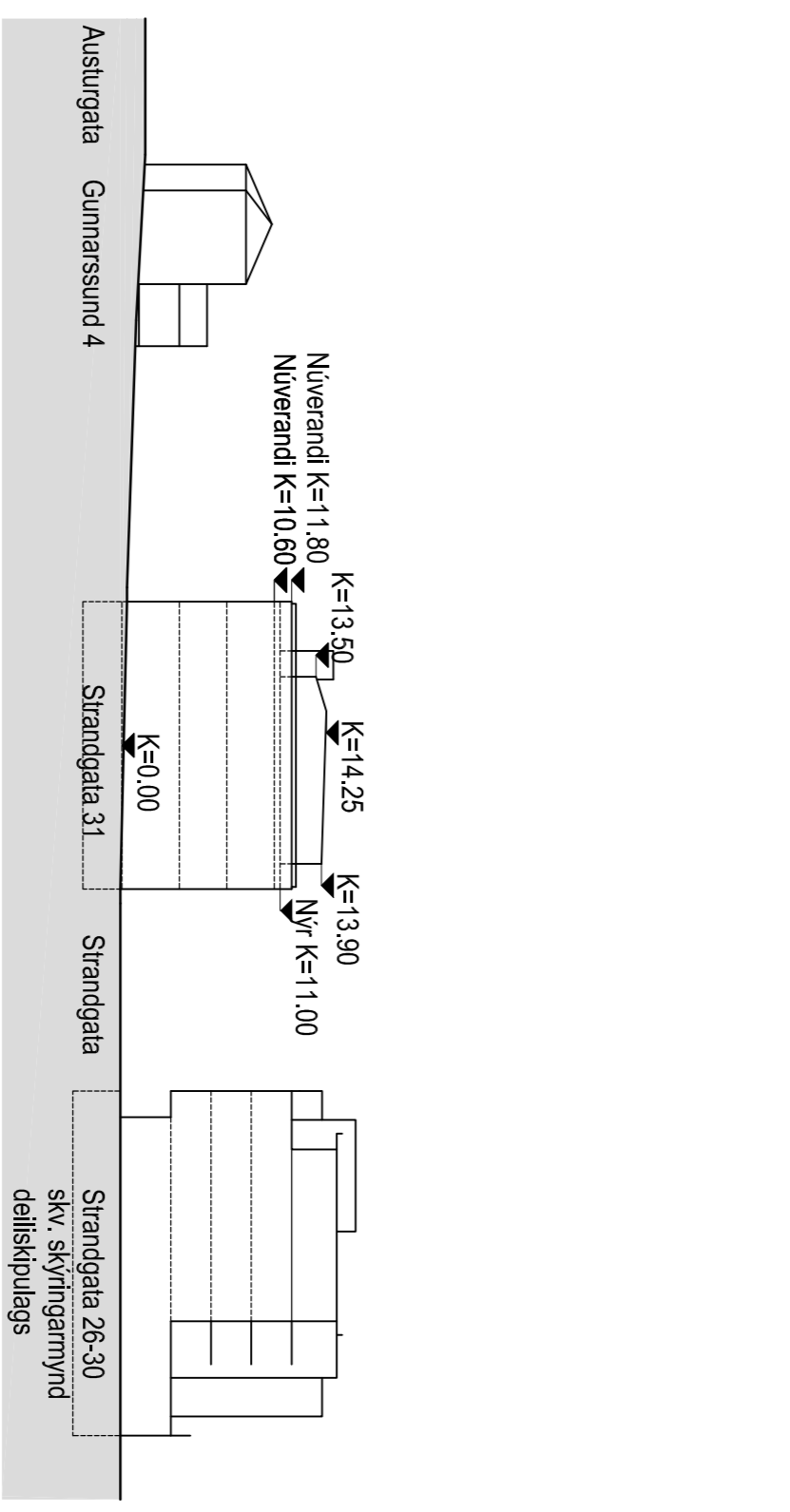
A versnunar- og þjónustuvæði miðbæjarinn, reitum 1, 2, 3 og 4 og á reit 5 þar sem hús hafa aðkomu frá Strandgötu eru öll opinber hlustaði til almennrar notkunar fyrir svæðið í heild. Það þyfir að einstakt hús eða húsnæmstæða gefur ekki gert líklegt til sérstakra hlustaða við húsnök, en hefur hins vegar rétt til að nota hvaða stæði sem er á svæðinu.

A skipulagsvæðinu skal byggja hlífeymslur neðanjarðar str. deliskiplað og kafla 3.8 hér að framan.

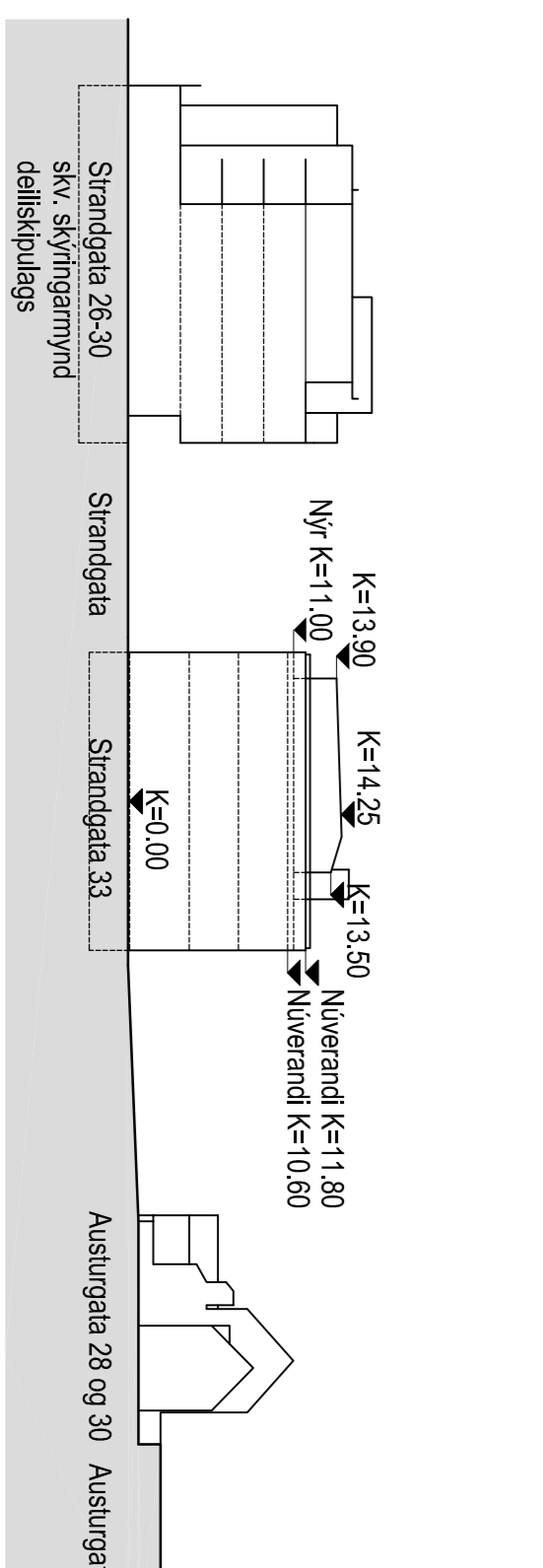
Fyrir nýtt versnunar- og þjónustuvæði skal reikna eitt hlustaði á hverja 50m² húsnæmis. Fyrir hvert stæði utan lóðar skal koma ákveðið gjöld í bæjarstjóð (Girtekastæðisgjöld), Cera skal ráð fyrir stæðum fyrir íbúðir í samræmi við 64. gr. skipulagsreglugerðar. Fyrir hvert stæði utan lóðar lóðar skal koma ákveðið gjöld í bæjarstjóð fyrir hverja nýja íbúð.

- Þar sem um er að ræða fastið eða eldri byggð er ekki reiknað með breytingum á hlustaðakröfum fyrir íbúðir sem fyrir eru.
- Fyrir nýjar íbúðir (Gunnarsund 4), Austurgata (18), Austurgata (44) skal hlustaðakröfa vera eitt stæði fyrir hverja íbúð.

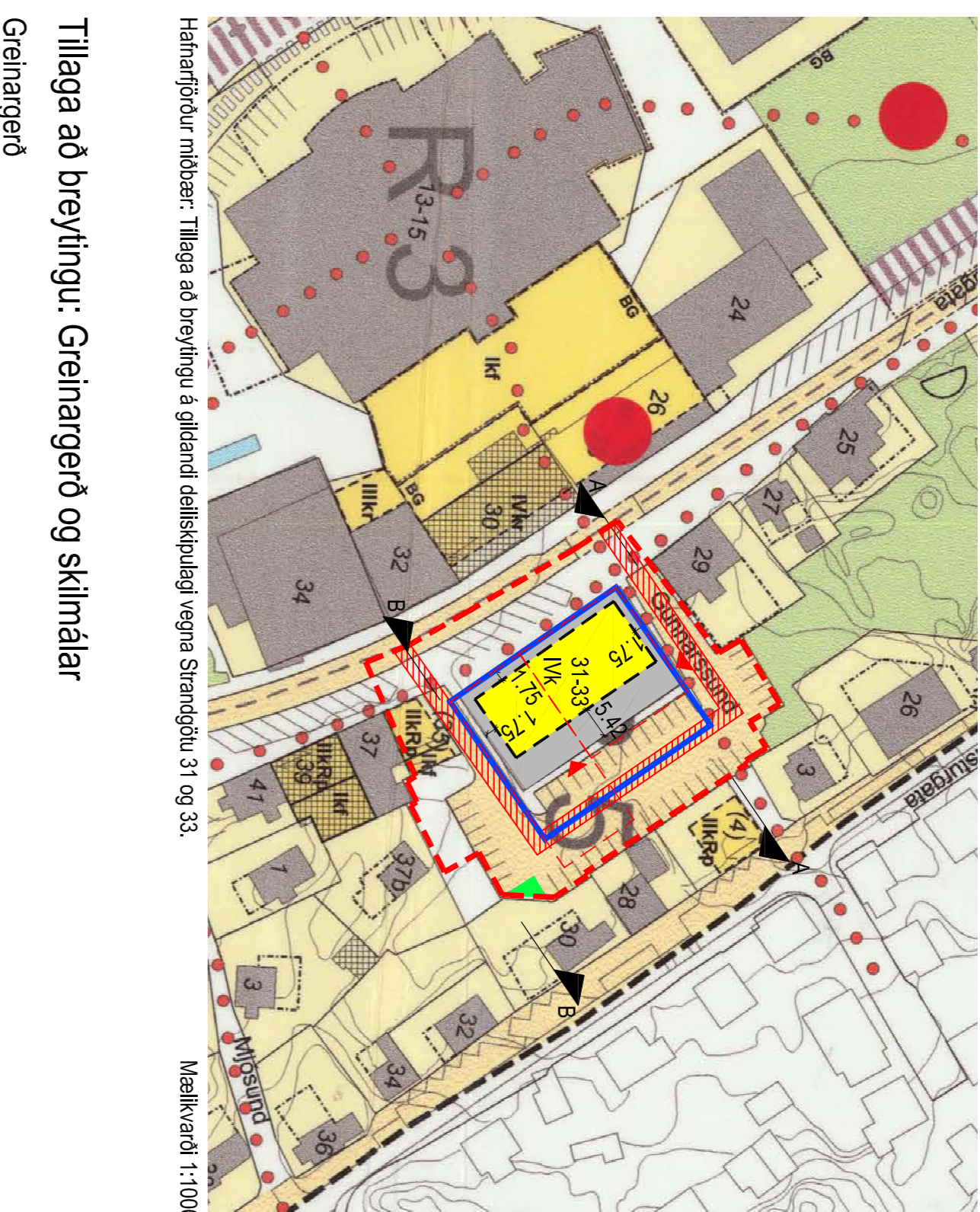
A reit 5 gildir eflirfarandi um þau hús sem aðkomu hafa frá Austurgötu:



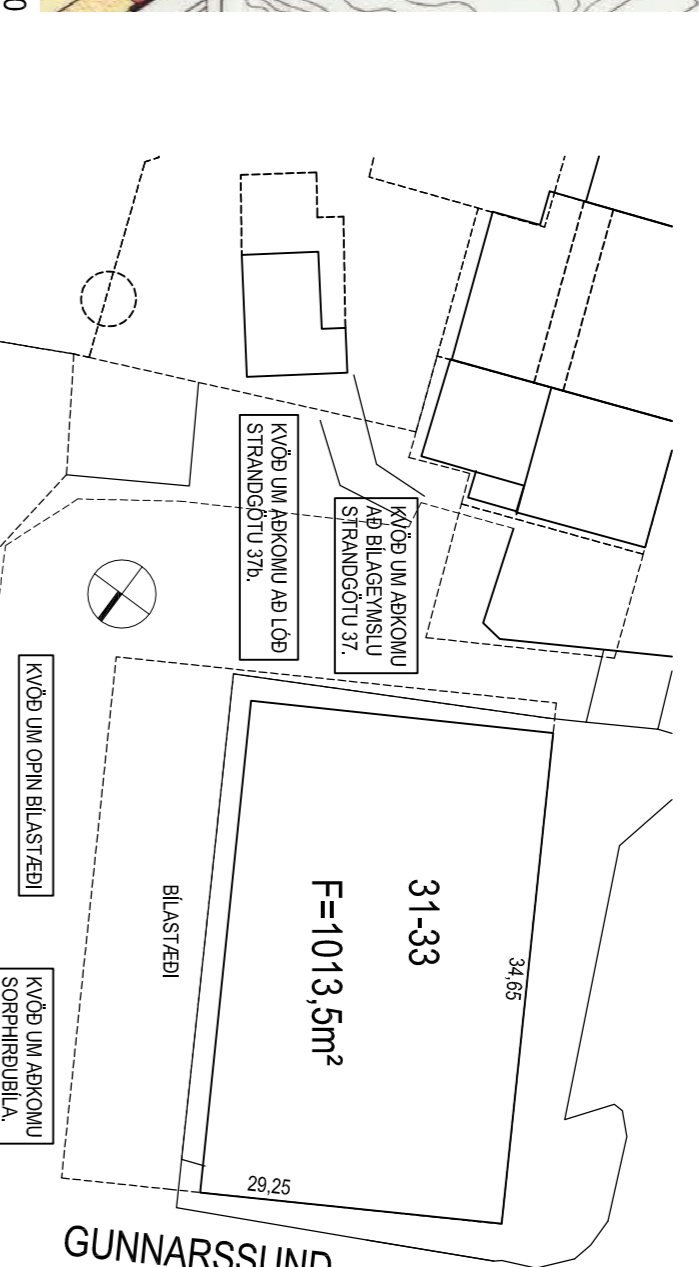
Mælikvæði 1:500



Mælikvæði 1:500



Hafnarfjörur miðbær: Tillaga að breytingu á gildandi deliskiplaði vegna Strandgötu 31 og 33.



Tillaga að breyttu mæliblaði

Mælikvæði 1:500

Tillaga að breytingu: Greinargerð og skilmálar

Greinargerð

Skerft verði að því að varðveita í megin dráttum byggingarskipti gildi húsnæma Strandgötu 31 og 33 sem deingjærar byggingar 7. og 8. áratugs 20. aldar. Útfærslur á breytingum ytra byrðs húsnæma Strandgötu megin endurskipulagðir byggingar. Í því samhengi er bent á niðurstöðu fundar Skipulags- og byggingaráðs númer 339 28.1.2014 þar sem segir að talið er áskillegt að byggingarskiptið einkenni húsnæm. n. 31 fal að hafa sér. Ytra byrði húsnæms við Strandgötu er gert dannt um útfærslu modernisernis í byggingarstíli á fyrri hluta 7. áratuginis og því er byggingarstílskipti gildi húsnæms mikið vægi. Skoða með breytingar á innra skipulagi húsnæms í því markmiði að útbúa þar íbúðir.

- Um lóðina Strandgötu 31 og Strandgötu 33:
- Gildandi skilmálar um breytingar lóðarsvæðis lóðanna Strandgötu 31 og 33 hafa ekki verið útfærð í mæliblaði.
- Stærð lóðanna breytilt samkvæmt gildandi skilmálum en lóðun þeirra breytilt í samræmi við lóðaupprætti í kafla 7.3 í greinargerðu gildandi deliskiplaðs.
- Breytilt lóð Strandgötu 31 og Strandgötu 33 verða sameinlaðar í eina lóð. Strandgötu 31-33.
- Sameinuðu lóð Strandgötu 31-33 stærker til notdustans samkvæmt tilfuguupprætti og eflirfarandi skilmálum.

Beytilt nokkun Strandgötu 31 og Strandgötu 33:

- Gildandi skilmálar um breytingar lóðanna Strandgötu 31 og 33 hafa ekki verið útfærð í mæliblaði.
- Stærð lóðanna breytilt samkvæmt gildandi skilmálum en lóðun þeirra breytilt í samræmi við lóðaupprætti í kafla 7.3 í greinargerðu gildandi deliskiplaðs.
- Breytilt lóð Strandgötu 31 og Strandgötu 33 verða sameinlaðar í eina lóð. Strandgötu 31-33.
- Sameinuðu lóð Strandgötu 31 og 33 stærker til notdustans samkvæmt tilfuguupprætti og eflirfarandi skilmálum.

Um hlustaði:

Í gildandi deliskiplaði segir í gr.4.3:

A versnunar- og þjónustuvæði miðbæjarinn, reitum 1, 2, 3 og 4 og á reit 5 þar sem hús hafa aðkomu frá Strandgötu eru öll opinber hlustaði til almennrar notkunar fyrir svæðið í heild. Það þyfir að einstakt hús eða húsnæmstæða gefur ekki gert líklegt til sérstakra hlustaða við húsnök, en hefur hins vegar rétt til að nota hvaða stæði sem er á svæðinu.

Sker í sömu grein segir:

- Þar sem um er að ræða fastið eða eldri byggð er ekki reiknað með breytingum á hlustaðakröfum fyrir íbúðir sem fyrir eru.
- Fyrir nýjar íbúðir (Gunnarsund 4), Austurgata (18), Austurgata (44) skal hlustaðakröfa vera eitt stæði fyrir hverja íbúð.

Samkvæmt samsýkkum upprættum af framhjúkum á lóðunum Strandgata 31 og 33 eru engin hlustaði samr. fylla húsnæm.

A lóðinni eru sýnd 12 til 13 hlustaði, en með breytingum lóðanna fylgja stæðum innan lóðarmarka um 5.

Breytilt skilmálar

- Lóðnara Strandgötu 31 og Strandgötu 33 eru samlað 440,0+512,0=952,0m² en verða sameinlaðar í eina lóð Strandgötu 31-33 samkvæmt tilfuguupprætti. Sameinuðu lóð Strandgata 31-33 er áætlðu 1013,5m². Áætlðu lóðarsvæðinum verði því 61,5m². Lóðun lóðar Strandgötu 31-33 verði samkvæmt tilfugu að nýju mæliblaði.
- Strandgötu 31-33 verði þröggja hæða hús með innendurni flögu þak. Hafnarstíflíði íbúða er 26.
1. hæð Strandgötu 31-33 verði að mestu leyfi samr. versnunarhúsnæði (dreymt) en 2., 3. og 4. hæð sem íbúðir. Aðalbyggingar íbúða verði á norðausturhlöð Strandgötu 33 eða á norðvesturhlöð Strandgötu 31.

4. Flötka hæðin verði innendurni. Úrveggir 4. hæðar skulu ekki vera nær ytri horn núverandi húsa en málseining í upprætti sýnir. Hérnilt er að stíga- og yfihúkus verði innan uppgerfara fjárlæggðar frá úrvegg núverandi húss. Hæðarkröfa á ströngunum A og B eru lóðbærnara en hærniltu frávik eru all 60 U,3 metrar. Hérnilt er að stákr byggingarhlutar svo sem Yfirum náli upp fyrir uppgerfa hæðarkröfa. Hérnilt er að skýggj verði meðlaman notdusturvegg en þó er gerð kröfa um að skýggj verði úr teuru gleri. Hérnilt er fyrir skýggjunum á milli íbúða. Kröfa er un að ný handrö meðlaman núverandi þakkröfum verði úr teuru gleri.

5. Brúðlómeylara Strandgötu 31 og Strandgötu 33 eru samlað 2579,9m². Þar af eru 1957,2m² bruttó oðljarðar. Áætlðu byggingarmagn 4. hæð Strandgötu 31-33er 400,0m² bruttó. Áætlðu heildarbyggingarmagn Strandgötu 31-33 er því 2979,9m². Þar af eru 2357,2m² bruttó oðljarðar. Núverandi nýltingarhlutfall Strandgötu 31 er 3,5 (2,6 án kjálara) en núverandi nýltingarhlutfall Strandgötu 33 er 2,03 (1,58 án kjálara). Samanlagð núverandi nýltingarhlutfall Strandgötu 31 og Strandgötu 33 er 2,7 (2,05 án kjálara).

6. Hérnilt verði að byggja veggsvæði 2. og 3. hæð. Veggsvæði sem snúa að Strandgötu skulu vera innendurnar og hlöðnar og eflisvæði svo sem spirt er á skýggjunum og sem voru til sýnis með tilfugunni þarngj að markmiði um eðrti veldu byggingarskiptis gilltis er ráð. Á öðrum hlöðum húsnæms verði hærnilt að veggsvæði verði að mestu utan á núverandi ytra byrði húss. Veggsvæði íbúða verði ekki hærnilt en eðrti á hverja íbúð. En eðrti er hærnilt að hafa veggsvæði á höfðabólum. Veggsvæði sem un úr lóðarmark snúa að útfærslu og lóðun samsýkkri skipulagsyfirlíka bæjarins fyrir því.

7. Hérnilt verði að koma fyrir hlöðkastöðum á svæðinu.

8. Umferðarrettur verði frá Strandgötu um þaklöß Strandgötu 31-33.

9. Kvöð verði um aðkomu að lóð Strandgötu 37.

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

11. Kvöð verði um aðkomu norðurhlöðala að þaklöß Strandgötu 31-33.

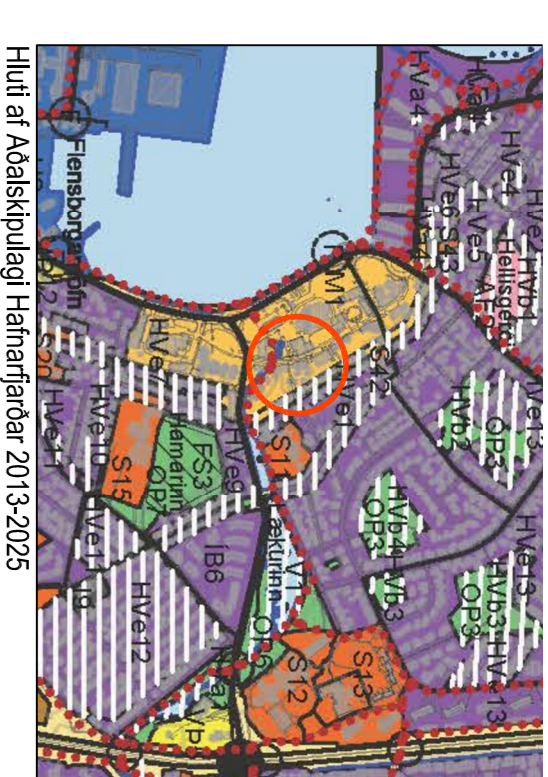
12. Kvöð verði um engin hlustaði utan tilfugu að lóðarmarkum Strandgötu 31-33 en innan afhökkun deliskiplaðsvepfringar.

13. Umferðarrettur um Gunnarsund á milli Strandgötu og Austurgötu samkvæmt gildandi deliskiplaði verði dreymt.

14. Hérnilt verði að koma fyrir sorggerði á svæðinu til áhröva fyrir aðgildandi lóðir samkvæmt nafnar útfærslu. Söðseining sorggerðis á tilfuguupprætti er lóðbærnara. Sorggerði skulu vera úr dremmanlegu efn og lóðu m.l.t. löks og veðlars.

15. Hlustaði: Gert er ráð fyrir 12 til 13 hlustaðum innan lóðarmarka sem tilheyra lóðinni Strandgata 31-33. Þar af eru 6 hlustaði vegna íbúða á innendurni flögu þak.

16. Að öðru leyfi gillta skilmálar deliskiplaðs miðbæjar Hafnarfjarðar samsýkkju í bæjarstjórnum Hafnarfjarða 19.6.2001.



Húli af Aðalskipulagi Hafnarfjarða 2013-2025

YRKLI arkitektar ehf

Hverfsgata 76
101 Reykjavík
sími 5526629
fax 5526649
netfang yrk@skildaris

Asís H. Agnóssdóttir
Saweng Berg

Artitekt FAI
Artitekt FAI

23.6.2014
Útgefi af

HAFNARFJARDARBER
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSYD

3.12.2014: Lagt skv. áendringum Skipulagsstjórnar

TILGAGA VAS SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARÁÐI
HAFNARFJARDAR PANNI _____
DELSKIPLAÐSBERETNING VAS SAMÞYKKT Í BÆJARSSTJÓRN
HAFNARFJARDAR PANNI _____

DELISKIPLAÐ BÆTTA ÖÐLUST GILDI PANNI _____
SÍTLÖD _____

TILGAGA AÐ DELISKIPLAÐSBERETNINGU VAS AÐG.YST SAMÞYKKT
AKVEÐUN 1. mgr. 43. GR. SKIPULAGS.LAGA nr. 123/2010 FRÁ

▲ Adalbyggingar íbúða
◀ Umferðarrettur
■ Sorggerði (lega lóðbærnara)
■ Gellur
□ Öpn stæði, lóðbærnara
■ Öpnheir gærðar og törg
■ Hlustaði
● Megin göngu leiðir

■ Mörk skipulagsvæðs
■ Fyrirvarandi lóðarmark
■ Breytilt lóðarmark
■ Núverandi hús
■ Nýbyggingar / byggingarreitir 4. hæðar
■ Húshæðir
■ Fællt þak
■ FHS<14° P=port<11m
■ K=Kjalarafl