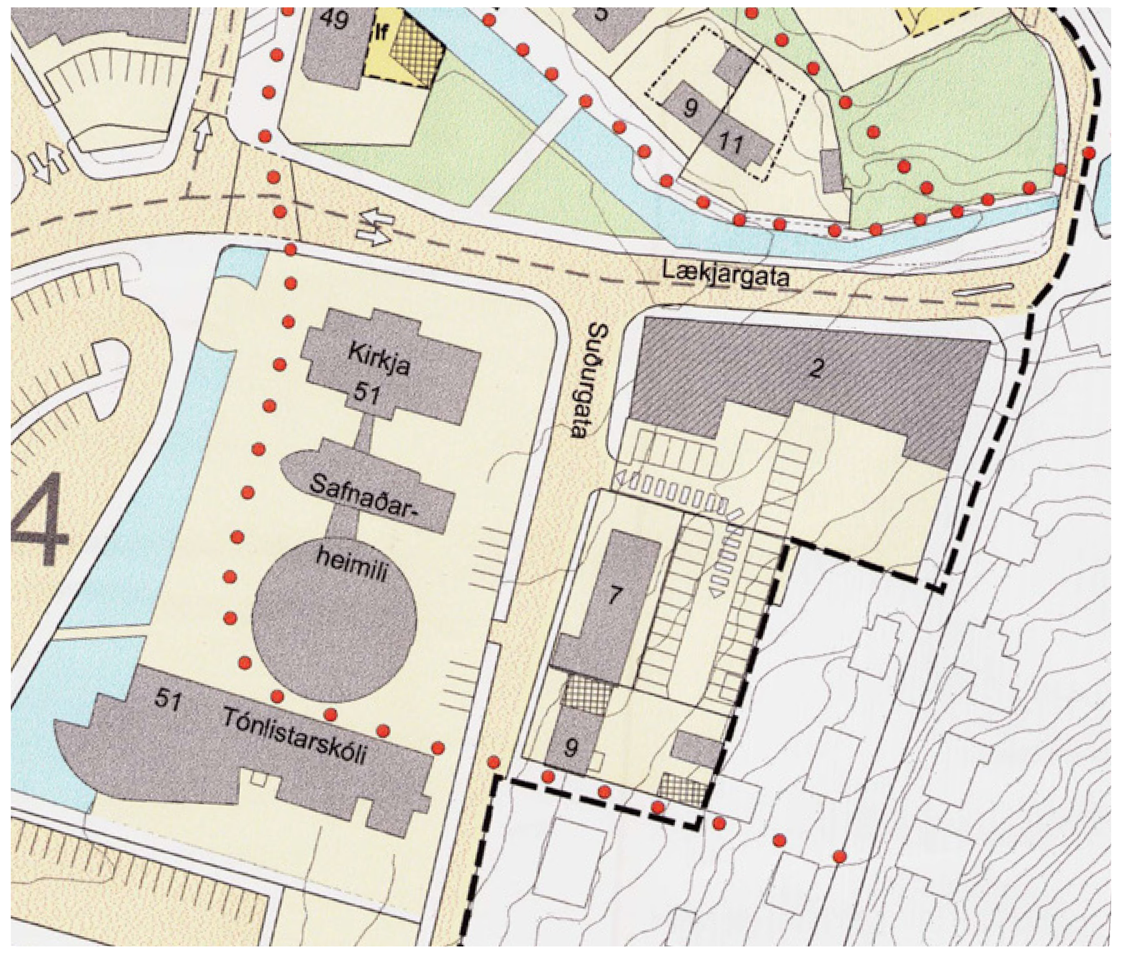
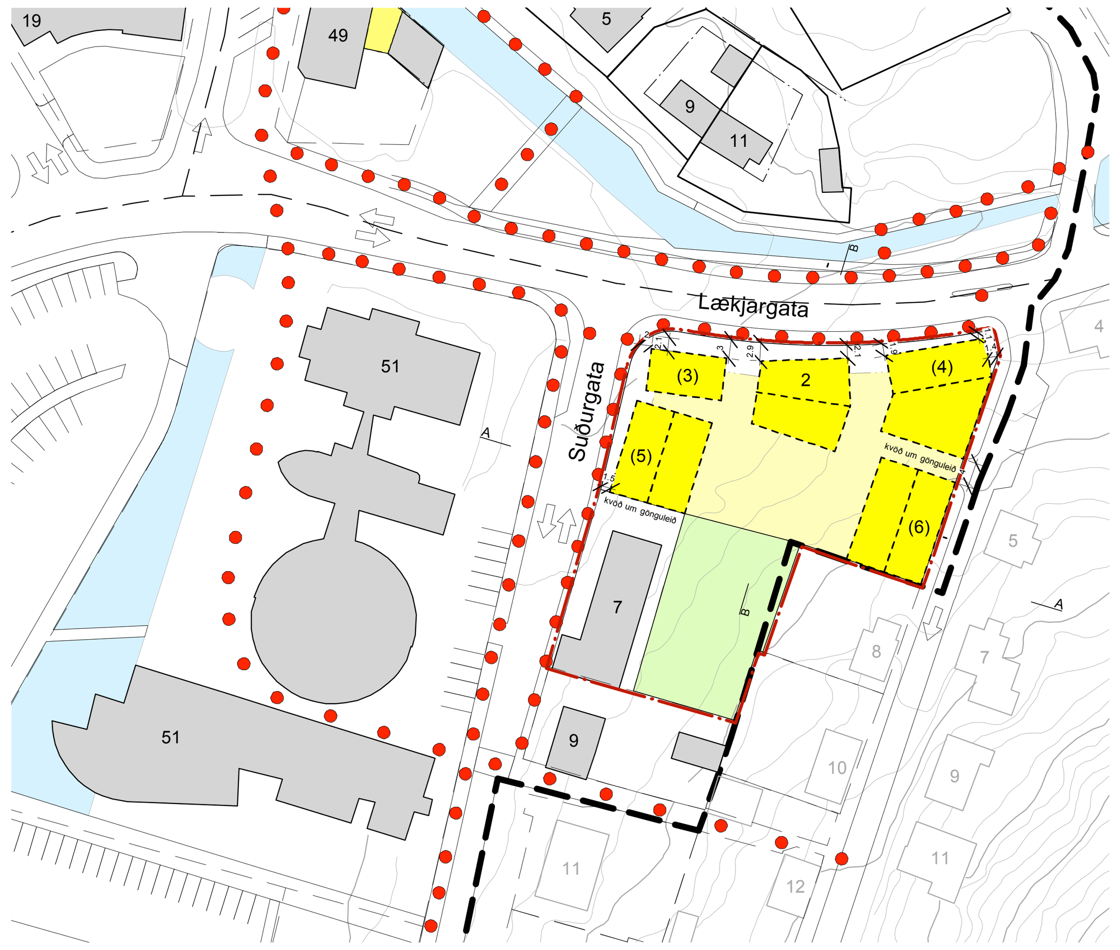
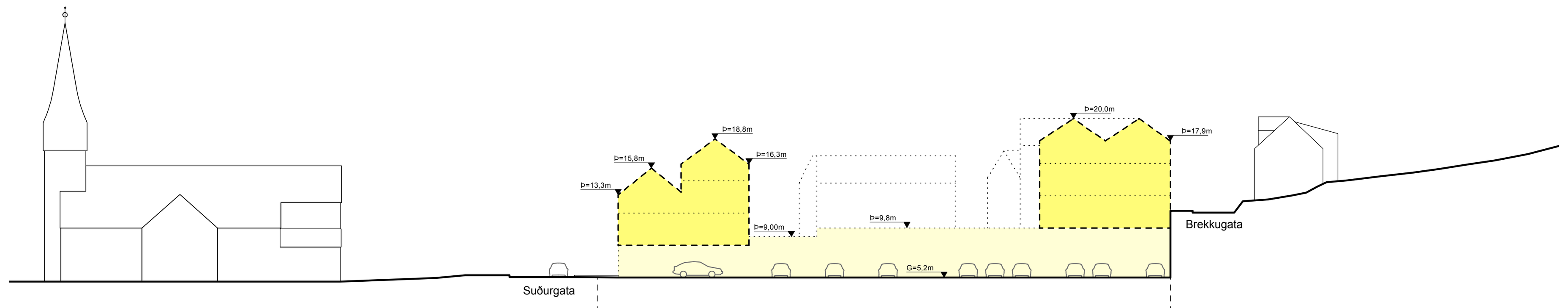
Breyting á deiliskipulagi Hafnarfjörður miðbær.
Lækjargata 2 og Suðurgata 7.



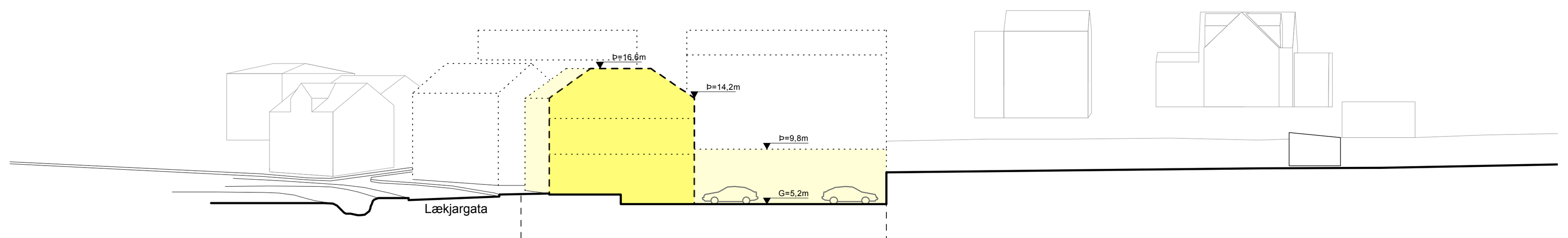
NÚGILDANDI DEILISKIPULAG - ÖÐLAÐIST GILDI 19.10.2001 MKV. 1:1000



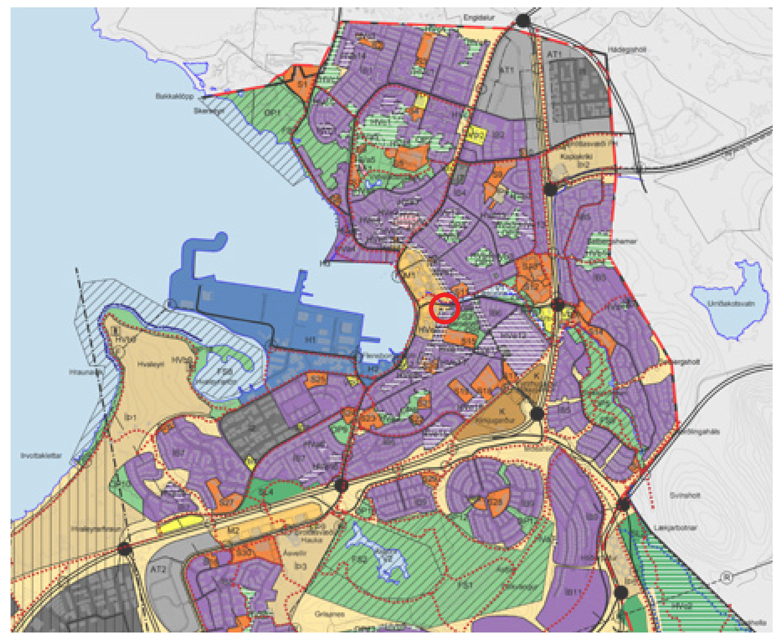
BREYTT DEILISKIPULAG - MKV. 1:1000 MKV. 1:1000



Snið AA - Mkv. 1:500



Snið BB - Mkv. 1:500



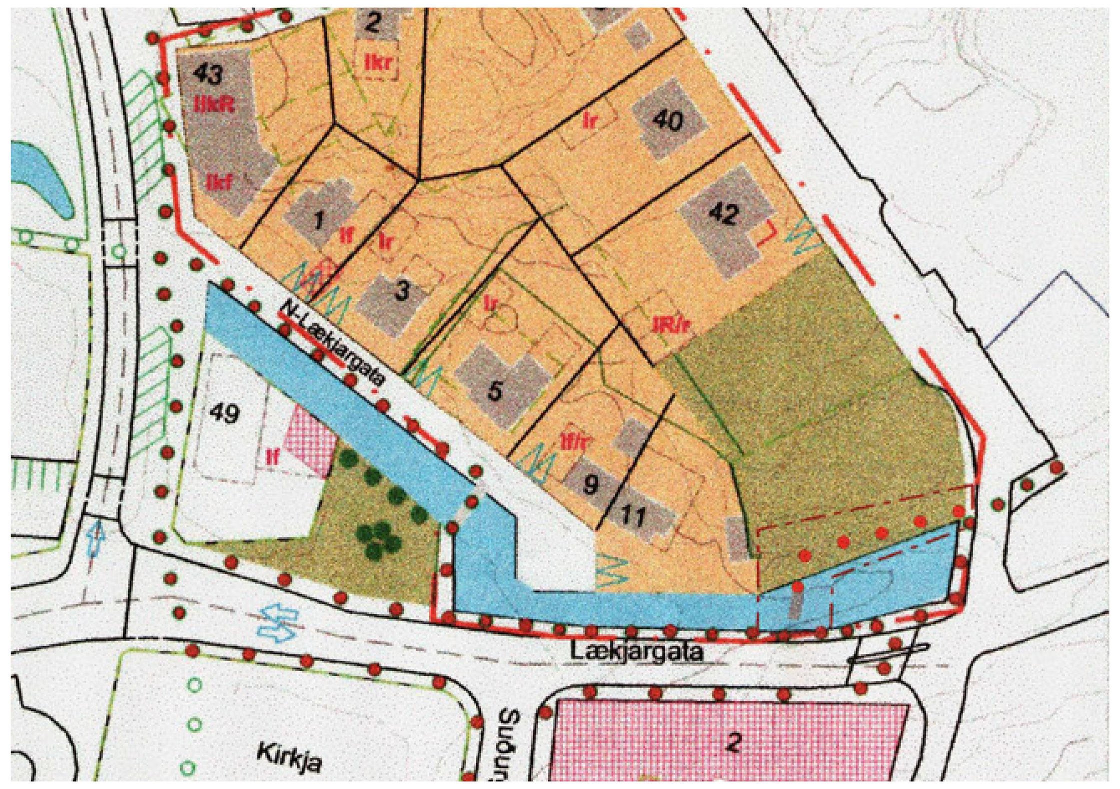
Yfirlit - Hluti af aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

Núgildandi skilmálar - Lækjargata 2
Gildandi skilmálar skv. skilmálatöflu í kafla 4,7 í greinargerð deiliskipulags fyrir Lækjargötu 2.

- Lóð skv. skipulagi: 1739,7m² / Hámark bygg.magn 2505m² / Hám. nýtingarhlutfall 1,44.
- Hámarks vegghæð og mænishæð óbreytt frá því sem var á Dvergshúsi.
- Gert er ráð fyrir þjónustuhúsnæði í vesturenda og bílageymslum fyrir íbúa hússins að öðru leyti á 1. hæð (u.þ.b. 10 stæði). Skrifstofur á 2. hæð og íbúðir (u.þ.b. 10) á 3. hæð. Stækkun lóðar til suðurs. Á lóðinni er kvöð um aðkomu að bílastæðum á baklóð austan Suðurgötu 7. Heimilt er að rífa húsið að hluta til eða í heild.

Núgildandi skilmálar - Suðurgata 7
Gildandi skilmálar skv. skilmálatöflu í kafla 4,7 í greinargerð deiliskipulags fyrir Suðurgötu 7.

- Lóð skv. skipulagi: 403,0m² / Hámark bygg.magn 361,0m² / Hám. nýtingarhlutfall 0,9.
- Góðtemplarahúsið, Gúttó (1886). Hús fyrir félagsstarfsemi með mikið varðveislugildi. Austan lóðar er bæjarlóð 515,2 m² þar sem gert er ráð fyrir u.þ.b. 20 bílastæðum.



Núgildandi deiliskipulag Hafnarfjörður Lækjargata norður. Mkv. 1:1000
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 26. júní 2007.

Núgildandi deiliskipulag Lækjargata-Hamar - samþykkt í bæjarstjórn Hfj. 29. júní 1999. Mkv. 1:500

Breyttir skilmálar Lækjargata 2

- Lóðamörk lóðanna Lækjargata 2, Suðurgötu 5 og Brekkugötu 6 eru færð til gagnvart götuhliðunum þremur og þær sameinaðar í eina lóð, Lækjargötu 2, samtals 1745m² og sá hluti lóðarinnar sem er austan við Suðurgötu 7 er skilgreindur sem almenningsgarður á 522m² bæjarlandi.
- Lóðin Lækjargata 2 er fyrir breytingu skilgreind sem iðnaðar og athafnalóð og lóðirnar Suðurgata 5 og Brekkugata 6 sem íbúðarhúsalóðir. Hin sameinaða lóð er eftir breytingar skilgreind sem íbúðar og atvinnulóð með verslun/þjónustu á jarðhæðum sem snúa að Lækjargötu.
- Á lóðinni Lækjargata 2 stóð frá 1965 svokallað Dvergshús, fastanúmer í þjóðskrá 207-7601 til 7611, samtals að flatarmáli 2.433m². Húsið var rifið í júlí 2017 og þess í stað er gert ráð fyrir fimm nýbyggingum ásamt bílageymslu í kjallara.
- Hámarkshæð húsa er almennt tvær hæðir auk kjallara og nýtanlegs riss.
- Hámarksfjöldi íbúða er 22.
- Hámarks byggingarmagn er 3.250 m² með bílageymslu, en 2.450 m² án bílageymslu. Hámarks nýtingarhlutfall er 1,4 án bílageymslu.
- Allir húshlutar verði almennt með mænisþaki með nýtanlegu risi, að undanskilinni bílgeymslu.
- Heimilt verði að koma fyrir kvistum á þökum en samanlögð breidd þeirra má ekki vera meiri en 50% langhliðar hvers húss.
- Götuhlið hússins gegnt Brekkugötu 5 skal vera brotin upp með þeim hætti að óbrotinn veggflötur sé ekki lengri 7,5 metrar.
- Kvöð er um gönguleið á milli húsanna tveggja sem standa við Brekkugötu.
- Innkeyrsla í bílgeymslu verði frá Suðurgötu.
- Gert er ráð fyrir lágmarki einu bílastæði fyrir hverja íbúð og einu bílastæði á hverja 50m² af verslunar- og þjónustuhúsnæði.
- Heimilt verði að koma fyrir hjólreiðastöndum á svæðinu.
- Heimilt verði að byggja veggsvalir á 2. og 3. hæð. Ekki er heimilt að láta svalir kraga út fyrir byggingarreit á þeim hliðum sem snúa út að götu um meira en 80cm.
- Bílastæði á baklóð austan Suðurgötu 7 eru felld út.
- Felld er út kvöð um skrifstofur á 2. hæð.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Hafnarfjörður miðbær, sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19. júní 2001 og öðlaðist gildi 19. október 2001.

Breyttir skilmálar Suðurgata 7

- Kvöð um u.þ.b. 20 bílastæði á bæjarlóð austan lóðar felld niður og lóðin þess í stað nýtt sem almenningsgarður.
- Kvöð er um almenna gönguleið nyrðst á lóðinni sem tengir Suðurgötu við nýjan almenningsgarð austan við húsið.
- Heimilt verður að setja glugga og dyr á austurhlið hússins.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Hafnarfjörður miðbær, sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19. júní 2001 og öðlaðist gildi 19. október 2001.

Greinargerð

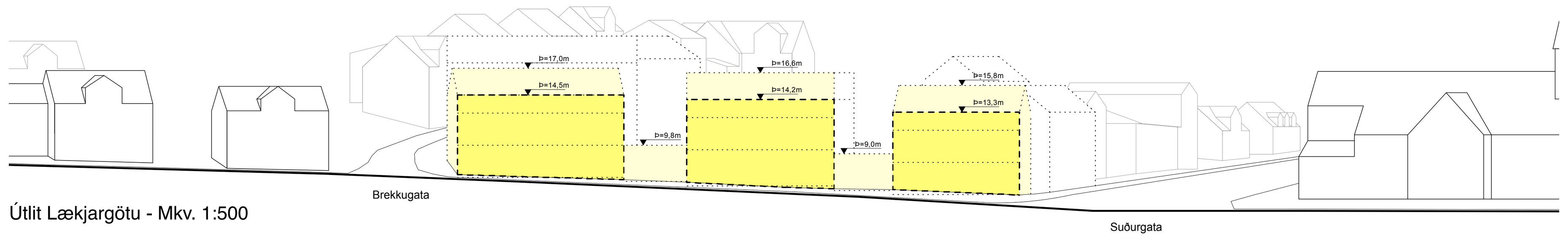
Í gildi er deiliskipulag Hafnarfjörður miðbær - upphaflega samþykkt í bæjarstjórn 19. júní 2001 og öðlaðist gildi 19. október 2001.
Mörk breytingartillögunnar markast af lóðarmörkum lóðanna nr. 7 við Suðurgötu og nr. 2 við Lækjargötu.

Á lóðinni Lækjargata 2 stóð áður hið svokallaða Dvergshús sem rifið var í júlí 2017 og gerir deiliskipulagsbreyting þessi ráð fyrir að í stað gamla hússins muni rísa 5 hús, ásamt sameiginlegri bílageymslu í kjallara, með allt að 22 íbúðum með nýtingarhlutfall allt að 1,4 án bílageymslu.

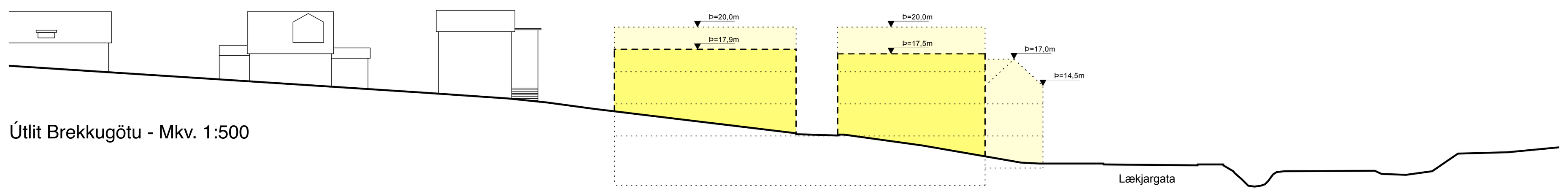
Við hönnun nýbygginga skal leitast við að fella húsin sem best að aðliggjandi húsum hvað varðar form og efnisval.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi Lækjargötu/Hamars, samþykktu 29. júní 1999, er gert ráð fyrir þremur bílastæðum á bæjarlandi neðst í Brekkugötu austan megin.

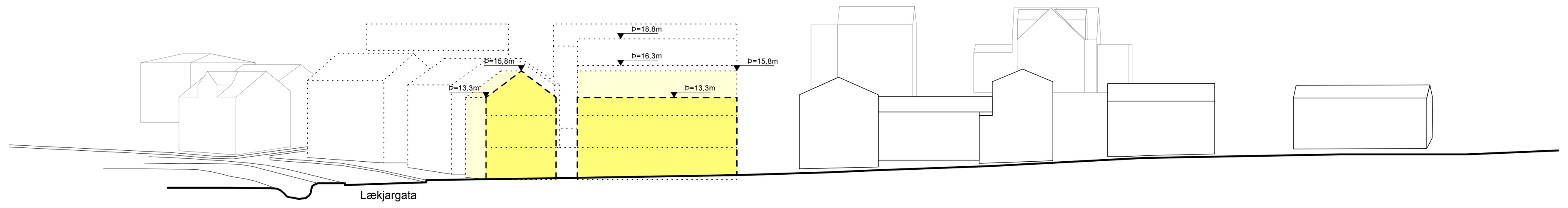
Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi Hafnarfjörður Lækjargata norður, er gert ráð fyrir gönguleið í gegnum grænt svæði og brú yfir lækinn á móts við Lækjargötu 2, auk þess sem megin gönguleiðir eru settar beggja vegna Lækjargötu og inn Suðurgötu.



Útlit Lækjargötu - Mkv. 1:500

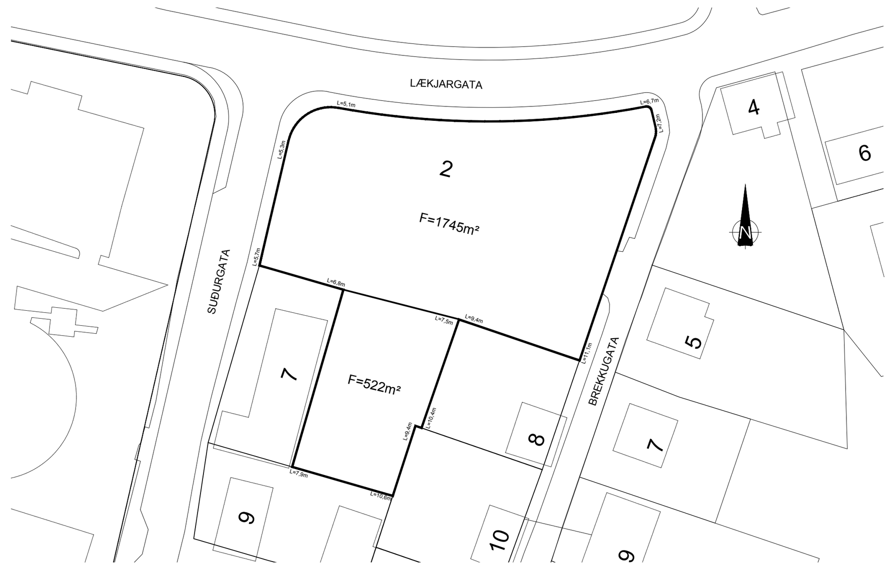


Útlit Brekkugötu - Mkv. 1:500

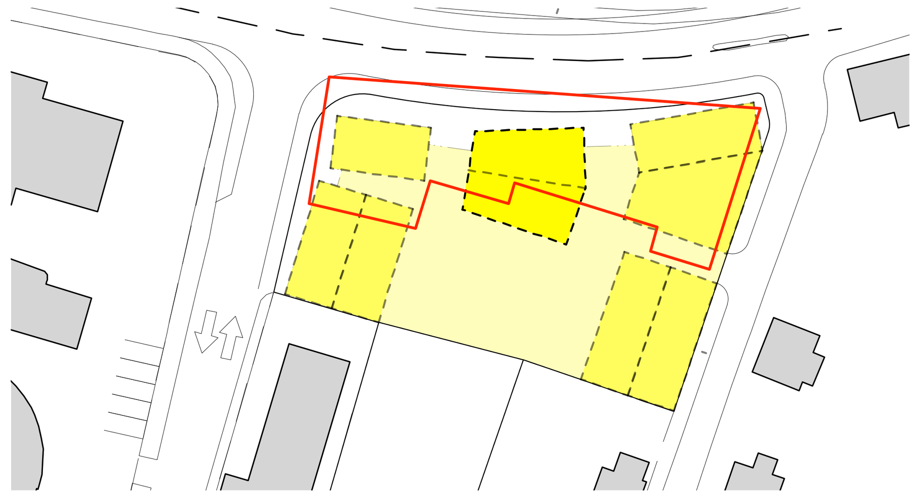


Útlit Suðurgötu - Mkv. 1:500

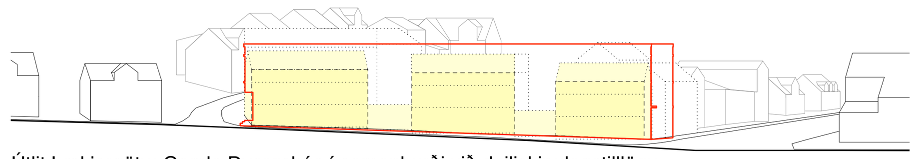
Núgildandi mæliblað?



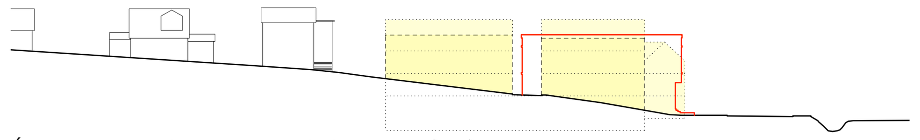
Tillaga að breyttu mæliblaði - Mkv. 1:1000



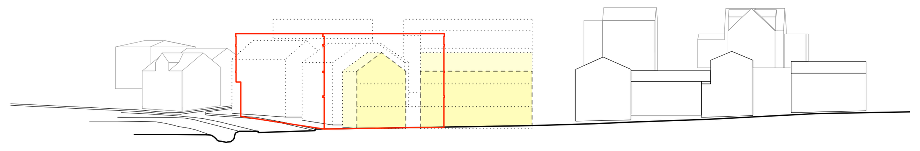
Afstaða: Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu



Útlit Lækjargötu: Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu



Útlit Brekkugötu: Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu



Útlit Suðurgötu: Gamla Dvergshús í samanburði við deiliskipulagstillögu

Merkingar tákna :

- Mörk skipulassvæðis
- Núverandi hús
- Útlínur lóða
- Nýbyggingar / byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar
  Takmarkað umfang, sjá skilmála
- Bindandi byggingarlína
  Amk hluti byggingar standi í þessari línu
- Mænisstefna
- Götur
- Opin svæði, bæjarland
- Opinberir garðar og torg
- Bílastæði
- Megin gönguleiðir
- Afmörkun götureita R1-5
- Akstursstefnur
- Innkeyrsla í bílastæðishús/kjallara
- Byggingarreitur bílgeymslu neðanjarðar
- Hús víki
- Núv. hús sem víkur ef nýtt verður byggt
- Mörk deiliskipulagsbreytingar

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

TILLAGAN VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN ______________.

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR ÞANN _____________.

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖÐLAST GILDI ÞANN ____________ (STJ.TÍÐ. ________/________)

Annað:
Kortagrunnur ásamt upplýsingum um lóðir eru úr Landupplýsingakerfi Hafnarfjarðarbæjar.
Hnitakerfi Reykjavíkur og nágrennis
Hæðarkerfi Reykjavíkur
Hæðalínubil: 1,0m
Húshorn eru mæld á þakbrúnum

Breyting á deiliskipulagi Hafnarfjörður miðbær.
Lækjargata 2 og Suðurgata 7.
Mkv: 1:500 / 1:1000
Útgáfa dags: 09.02.2018
Blaðastærð: A1

Málsnúmer:

TRÍPÓLÍ
Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 519 2930
| www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

KRADS
Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 534 0320
| www.krads.info | krads@krads.info

Jón Davíð Ásgeirsson | Arkitekt FAÍ
kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is

Kristján Örn Kjartansson | Arkitekt FAÍ
kt: 040176-4979 | kris@krads.info